

VD_OMNI AC.2008.0306 vom 17. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0306

FR: VD_OMNI AC.2008.0306 du 17 février 2010

IT: VD_OMNI AC.2008.0306 del 17 febbraio 2010

Regeste

BAATARD/Municipalité de Lutry, VUITEL | Fractionnement de plusieurs parcelles et prise en compte de surfaces d'une ou plusieurs des parcelles concernées pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines. Dans un arrêt AC.2007.0002, le tribunal a renvoyé un projet de construction sollicité sur l'une des parcelles, suite à un assouplissement du CUS : il appartenait au préalable à la municipalité de vérifier que les surfaces neutralisées lors du fractionnement ne sont pas comptabilisées une seconde fois dans le calcul du coefficient disponible lors d'une nouvelle construction. Nouvelles décisions de la municipalité fixant le coefficient disponible selon une répartition équitable en application des considérants de l'arrêt précité. Recours contre ces décisions rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recourant conteste la compétence de la Municipalité de fixer la surface brute de plancher utile (SBPU) attribuée à l'une ou l'autre des parcelles du cadastre communal. a) L'art. 17 LATC fixe les compétences et attributions de la municipalité. Selon cette disposition, celle-ci est chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (al. 1). Elle exerce les attributions qui lui sont conférées par la loi et les règlements, notamment dans l'établissement du plan directeur et des plans d'affectation (al. 2). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (al. 3). L'art. 104 LATC précise encore qu'avant de délivrer le permis de construire, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (al. 1); elle vérifie aussi que les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires aient été délivrées (al. 2). En matière de fractionnement, l'art. 83 al. 1 LATC attribue une compétence particulière à la municipalité: lorsqu'un fractionnement aurait pour effet de rendre une construction non réglementaire, la demande de fractionnement est accompagnée d'une mention à inscrire au registre foncier et ayant pour effet de corriger l'atteinte aux règles de la zone, la municipalité étant chargée de signer la réquisition de la mention. Ainsi, les compétences de la municipalité s'exercent non seulement dans la procédure de permis de construire (art. 103 ss LATC) mais également dans le cadre de fractionnements au sens de l'art. 83 LATC, compétence réservée par l'art. 17 al. 2 LATC. b) Dans le cas présent, la Municipalité avait autorisé en 1994 l'inscription d'une mention au registre foncier qui avait pour effet de considérer, pour le calcul du CUS notamment, que la surface des six parcelles en cause (n° 4'407, 4'410, 4'418, 4'420, 4'422 et 4'473) étaient considérées comme un tout permettant la construction d'une surface brute de plancher totale de 946,80 m

E. 2

Le requérant considère que la mention LATC de 1994 serait dépourvue de tout effet juridique et partant nulle car elle ne respecte pas les exigences de l'art. 83 LATC, en l'absence d'un plan coté indiquant l'emplacement des surfaces mises à disposition, leur statut et leur localisation. a) L'art. 83 al. 2 LATC prévoit effectivement que la mention doit être accompagnée d'un plan coté et qu'elle doit indiquer la portée des restrictions sur la parcelle en cause. L'exigence du plan coté est nécessaire pour localiser la partie de la parcelle qui est neutralisée par la mention LATC; or les difficultés d'interprétation de la mention inscrite en 1994 sur les parcelles en cause proviendraient précisément de l'absence d'un plan coté indiquant les surfaces neutralisées sur chacune des parcelles excédentaires au bénéfice des parcelles en déficit. b) Le droit de se prévaloir de l'annulabilité d'une décision ne peut être exercé que par les parties à une procédure dans les formes et délais prescrits par la loi auprès d'une autorité compétente pour en connaître. En revanche, le droit de se prévaloir de la nullité d'une décision appartient à toute personne et autorité et peut être exercé en tout temps (André Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel 1984, vol. 1, p. 418). Le tribunal est ainsi appelé à se saisir d'office de la question de la nullité d'un acte administratif, même si les exigences de forme ou de délai pour contester la décision en cause ne sont pas respectées (ATF 115 IA 1, consid. 3). L'acte annulable est en principe valable vis-à-vis des administrés et des organes de l'Etat jusqu'au moment où la décision sur le recours ou sur la demande de révision formée contre cet acte en suspend ses effets. L'acte annulable déploie donc ses effets jusqu'à l'entrée en force de la décision qui l'annule définitivement. En revanche, l'acte frappé par une cause de nullité est dépourvu de tout effet juridique en ce qui concerne les administrés et son invalidité implique celle de tous ses actes d'exécution (Grisel, *op.cit.*, p. 419). Pour des motifs de sécurité juridique, la jurisprudence a posé le principe selon lequel l'annulabilité des actes administratifs constitue la règle et leur nullité l'exception (ATF 104 IA 172, consid. 2c). Toujours selon la jurisprudence, la nullité d'une décision, c'est-à-dire son inefficacité absolue, n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave et manifeste, ou du moins facilement détectable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit (ATF 116 IA 215, consid. 2c; ATF 104 IA 172, consid. 2c). Par exemple, le Tribunal fédéral a jugé que le permis de construire délivré par l'autorité communale pour l'édification d'une villa hors des zones à bâtir sans autorisation cantonale préalable est radicalement nul et ne peut déployer aucun effet (ATF 111 Ib 213, consid. 5b). En revanche, la décision adoptant la modification d'un plan d'affectation dont l'enquête publique s'est déroulée par le seul affichage au pilier public est seulement annulable, les propriétaires lésés par une telle publication défectueuse pouvant attaquer la décision d'adoption du plan dès qu'ils en ont connaissance (ATF 116 IA 215, consid. 2c). c) Dans le cas présent, on ne saurait parler ici d'un vice particulièrement grave et manifeste dont la mention LATC serait entachée ab initio et qui entraînerait sa nullité absolue. Au demeurant, un éventuel constat de nullité pourrait affecter les exigences de la sécurité du droit dès lors que cela remet en cause les restrictions que chacun des propriétaires concernés ont acceptées au moment de l'inscription de ladite mention. Dès lors, le vice dont est frappé ladite mention ne peut tout au plus entraîner que l'annulabilité de celle-ci. Dans l'arrêt AC.2007.0002 précité, sans remettre en cause la validité de la mention LATC, le Tribunal de céans s'est limité à constater qu'à défaut d'un plan coté indiquant l'emplacement des surfaces mises à disposition, leur statut et leur localisation, la Municipalité ne pouvait pas se contenter de se référer à la lettre de cette mention pour autoriser des projets subséquents mais devait au contraire s'assurer qu'une surface neutralisée ne soit pas comptabilisée une seconde fois dans le calcul du coefficient

disponible lors d'une nouvelle construction (consid. 2d). Il ne s'agit dès lors pas de remettre en question les effets juridiques de cette mention LATC, dont le principe a d'ailleurs été admis dans l'arrêt précité, mais de déterminer le CUS disponible suite à un assouplissement ultérieur de la réglementation communale à ce sujet et qui n'a pas été réglée dans cette mention.

E. 3

Le recourant conteste la répartition du nouveau CUS effectuée par la Municipalité. Il considère que le renoncement à une partie de la surface constructible de certaines parcelles par la mention LATC de 1994 ne saurait valoir pour de nouvelles possibilités de construire découlant de la réglementation communale ultérieure. a) Dans son arrêt AC.2007.0002 précité, le Tribunal a considéré que, à défaut d'accord entre les propriétaires sur une révision de la mention LATC, il appartenait à la Municipalité de s'assurer qu'elle ne comptabilisait pas à double une ou plusieurs surfaces neutralisées lors du fractionnement de 1994. On extrait de cet arrêt les considérants suivants: "En effet, en application de l'art. 83 LATC, le Tribunal administratif a précisé qu'en substance, si une surface prise en compte pour calculer la densité d'occupation d'une parcelle est mise à disposition, après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une surface correspondante de la parcelle donneuse doit être "neutralisée" pour en déterminer la densité d'occupation ou d'utilisation 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 (arrêt AC.1995.0166 du 29 février 1996; Bovay/Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2005 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, RDAF 2006 I 199, 226). Le Tribunal fédéral a confirmé que le fractionnement de parcelles contiguës était possible pour augmenter la surface constructible d'une propriété au moyen d'une convention entre propriétaires voisins par la mise à disposition, pour le calcul de la surface constructible, d'une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse. Ce procédé présuppose toutefois que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289; 109 Ia 188). Dans le cas présent, la mention LATC ne permet pas de localiser quelles portions de surfaces des différentes parcelles ont été "neutralisées" au profit d'autres parcelles. En outre, elle ne précise pas comment traiter les surfaces mises à disposition des parcelles nos 4420, 4473 et 4407, en cas d'augmentation du CUS; par exemple une répartition équitable du CUS entre tous les propriétaires commande de faire bénéficier l'augmentation du CUS sur les surfaces neutralisées par la mention aux parcelles auxquelles elles sont attribuées; mais une autre solution, qui aurait nécessité un accord préalable de tous les propriétaires concernés, aurait pu favoriser les seuls propriétaires des parcelles grevées, en prévoyant une réduction de la surface neutralisée dans la mesure que permet l'augmentation du CUS pour les villas des parcelles bénéficiaires. La mention de 1994 ne respecte donc pas l'art. 83 LATC en l'absence d'un plan coté indiquant l'emplacement des surfaces mises à disposition, leur statut et leur localisation. La municipalité ne pouvait donc pas se contenter de se référer à la lettre de cette mention pour autoriser des projets subséquents mais devait au contraire s'assurer qu'une surface neutralisée ne soit pas comptabilisée une seconde fois dans le calcul du coefficient disponible lors d'une nouvelle construction et faire procéder à une révision de la mention

lors des augmentations ultérieures du CUS, indépendamment d'une demande dans ce sens par un propriétaire." (AC.2007.0002 consid. 2 c et d) b) La Municipalité ne saurait dès lors procéder à un calcul isolé pour chaque parcelle en retenant par exemple, pour la parcelle n° 4418 du recourant, qui a une surface de 629 m², un SBPU admissible de 220,1 (629 x 0,35). Un tel calcul aurait pour conséquence la prise en compte à double de surfaces qui ont été neutralisées lors du fractionnement de 1994 afin de permettre la construction sur l'une ou l'autre parcelle voisine. C'est dès lors à juste titre que la Municipalité a procédé à une répartition du CUS en faisant bénéficier la surface de terrain attribuée à chaque construction par la mention LATC de 1994 de l'augmentation du CUS pour chacune de ces constructions. Il ressort d'ailleurs du tableau annexé à la décision litigieuse que la répartition à laquelle la Municipalité a procédé apparaît conforme au principe de répartition équitable retenu dans l'arrêt AC.2007.0002 précité qui est définitif et exécutoire. En effet, la Municipalité a pris en compte les SBPU attribués ou prélevés de chaque parcelle pour recalculer la surface effectivement disponible pour déterminer ensuite le CUS. Sur cette base, elle a ainsi procédé au calcul de la SBPU autorisée en appliquant un CUS de 0,35. S'agissant des parcelles du recourant, la parcelle n° 4'418, d'une surface de 629 m², s'est ainsi vu "neutraliser" une surface de 176,6 m² (soit une SBPU de 53 : 0,3 [CUS en vigueur en 1994]). La surface effectivement disponible de dite parcelle est ainsi de 452,2 m², ce qui autorise une SBPU de 158,3 m². La construction existante sur cette parcelle ayant une SBPU de 133,4, le recourant dispose encore d'un solde constructible de 24,9. Quant à la parcelle n° 4'422, d'une surface de 484 m², une surface de 37,6 m² (SBPU de 11,3 : 0,3) a été neutralisée. La surface effectivement disponible est dès lors de 446,3 m², ce qui donne une SBPU de 156,2, soit un solde constructible de 22,8 (156,2 – 133,4). Enfin, à l'exception de la parcelle n° 4'410 qui a déjà bénéficié d'une attribution supérieure à la SBPU autorisée, les autres parcelles voisines disposent d'un solde constructible proche de celui des parcelles du recourant: la parcelle n° 4'407 dispose ainsi d'une SBPU encore disponible de 25,6 (179,3 – 153,7), la parcelle N° 4'420 d'un solde disponible de 22,2 (155,6 – 133,4) et la parcelle n° 4'473 d'un solde disponible de 25,6. La répartition effectuée par la Municipalité suite à l'arrêt AC.2007.0002 précité aboutit ainsi à une répartition équitable des possibilités de bâtir entre ces parcelles, tout en faisant bénéficier la surface de terrain attribuée à chaque construction par la mention de 1994 de l'augmentation du CUS pour chacune de ces constructions.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et les décisions litigieuses confirmées. Le recourant qui succombe supportera l'émolument de justice (art. 49 LPA-VD) qui peut être réduit en l'absence d'audience. Dans la mesure où les tiers intéressés s'en sont remis à justice, il ne leur sera pas alloué de dépens.