

## **VD\_OMNI AC.2014.0270 vom 27. Juli 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-07-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0270](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0270)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0270 du 27 juillet 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0270 del 27 luglio 2015

### **Regeste**

CHRISTE/Municipalité de L'Abergement, SONNEY-CHANSON, STAGNO | Permis de construire accordé par la municipalité pour la dernière parcelle non bâtie d'un périmètre situé en zone de faible densité qui n'atteint pas la surface minimale de 1'200 m<sup>2</sup> prévue par le RPGA (76 m<sup>2</sup> manquants). Au vu de l'état parcellaire, il y a lieu d'admettre que la municipalité était fondée à accorder cette dérogation de minime importance qui ne cause pas d'inconvénient majeur aux recourants, le périmètre étant largement, voire entièrement bâti. Au contraire, condamner définitivement la constructibilité de cette parcelle en raison des 76 m<sup>2</sup> manquants serait disproportionné. (consid. 3 et 4). Le règlement communal prévoit que la municipalité doit faire mentionner au RF la modification de la restriction de droit public que constituerait, en l'espèce, la dérogation à la surface minimum en faveur des constructeurs. Toutefois, les conditions matérielles qui devraient fonder la mention ne sont pas remplies en l'occurrence, car la dérogation ne porte pas atteinte de manière durable à la constructibilité de la parcelle ni n'entrave ou restreint durablement son utilisation ou le pouvoir d'en disposer du propriétaire. Par conséquent, une mention qui n'impose aucune restriction de droit public à la propriété serait nulle car impossible en l'espèce (consid. 6). Rejet du recours.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé auprès de l'autorité compétente dans le délai de trente jours de l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2015 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est recevable. Il remplit par ailleurs les autres conditions de recevabilité des art. 75 ss LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond du litige.

#### **E. 2**

a) L'art. 85 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) dispose que 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 devant pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1); ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières (al. 2). L'art. 85a LATC exige la publication de la demande de dérogation selon les formes et dans les délais de l'enquête publique (art. 109 LATC), en même temps que le projet. Selon l'art. 29 RPAPC, la surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1'200 m<sup>2</sup> à raison d'une villa par 1'200 m<sup>2</sup>. L'art. 86 RPAPC a la teneur suivante: « 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 le voisinage. Ces dérogations ne peuvent porter que: a) sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété à condition que celles-ci ne soient pas inférieures à 3 mètres ; moyennant l'accord écrit du voisin, cette distance peut être réduite. b) sur les règles concernant la surface minimum ou la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, à condition que cette surface minimum ou cette proportion soit respectée pour l'ensemble formé par la parcelle en cause et une ou plusieurs parcelles contiguës dans la même zone. 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 ». b) Les recourants font valoir que la parcelle 270 du registre foncier de la commune de l'Abergement n'est pas constructible faute d'atteindre la surface minimale de 1'200 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 29 RPGA. Ils estiment que la municipalité ne pouvait pas accorder de dérogation à cette règle, les conditions de l'art. 86 RPAPC n'étant pas remplies.

### **E. 3**

a) Les recourants contestent d'abord que la dérogation accordée par la municipalité soit de minime importance et font valoir que l'état du terrain ne présente aucun problème particulier, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, justifiant une dérogation au sens de l'art. 86 al. 1 RPAPC. b) En l'occurrence, la dérogation porte sur 76 m<sup>2</sup> manquants aux 1'200 m<sup>2</sup> nécessaires à la parcelle 270 pour pouvoir réaliser le projet litigieux en conformité avec l'art. 29 RPAPC. Cela représente 6.33 % de la surface exigée de la parcelle, le COS et le CUS étant pour le surplus respectés. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, cette parcelle est la dernière se trouvant dans la zone d'habitation de faible densité à ne pas être construite, hormis la parcelle 16, appartenant à la commune dont la surface est de 154 m<sup>2</sup> et qui n'est pas constructible selon l'art. 29 RPAPC. Elle est entourée au nord, ouest et au sud-ouest par les parcelles 17, 18, 19 et 20 de la même zone, toutes construites. Au nord-est, la parcelle 270 jouxte un lotissement faisant l'objet du plan de quartier « Clos Mermoud – Crêt des Bordes » du 11 mars 1999, dont les parcelles 36 des recourants et 259. Ces deux parcelles sont également construites. Au sud-est, la parcelle 270 est bordée par la parcelle 35 de la zone de village « B », non construite. Au vu de l'état du parcellaire, largement, voire entièrement bâti si l'on se réfère uniquement aux parcelles de la même zone que celle du constructeur, il y a lieu d'admettre que la dérogation accordée est de minime importance et qu'elle se justifie du fait que l'état des lieux présente un problème particulier au sens de l'art. 86 al. 1 RPAPC. Elle entre ainsi dans les prérogatives de la municipalité qui n'a pas dépassé son pouvoir d'appréciation dans ce cadre. Aucun intérêt public ou privé prépondérant ne justifie en effet de garder cette parcelle libre de toute construction alors qu'elle se trouve au milieu de trois zones d'habitation quasi-entièrement construites et que la législation récente sur l'aménagement du territoire impose aux cantons et aux communes une politique de densification des constructions dans les zones déjà construites.

### **E. 4**

Les recourants estiment ensuite que cette dérogation leur cause des inconvénients majeurs.

a) Selon la jurisprudence constante rendue en application de l'art. 39 al. 4 RLATC et à laquelle il y a lieu de se référer par analogie, la condition de l'absence de préjudice pour les

voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (arrêts AC.2012.0105 du 6 septembre 2012; AC.2010.0123 du 14 octobre 2010; AC.2009.0292 du 24 juin 2010; AC.2009.0116 du 15 février 2010; AC.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2001.0255 précité). La municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011; v. ég. AC.2005.0276 précité; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2003.0075 précité; AC.2001.0236 du 6 août 2003). b) En l'espèce, la parcelle des constructeurs est située en zone d'habitation de faible densité. Celle des recourants est régie par un plan de quartier dont le périmètre est également quasi-entièrement construit. Les recourants ne se plaignent pas d'une quelconque violation des règles sur la police des constructions s'agissant du projet litigieux, mais s'en prennent uniquement aux 76 m<sup>2</sup> manquants à la surface de la parcelle et faisant l'objet de la dérogation ci-dessus. Ils avancent que la construction litigieuse aura un impact non négligeable en termes de vue et de dégagement vers le sud et le sud-est de leur parcelle, compte tenu notamment qu'elle serait implantée au plus proche de leur limite de propriété. Ce faisant, les recourants semblent nier toute possibilité de construction de cette parcelle qui ne leur causerait pas de préjudice de même ordre. On voit en effet mal en quoi la dérogation accordée est de nature à aggraver d'éventuels inconvénients résultant d'une utilisation de la parcelle conforme à la zone, si ce n'est le fait que l'absence de dérogation garderait en effet la parcelle inconstructible. Or, comme il a déjà été précisé ci-dessus, la dérogation peut être considéré comme étant de minime importance et justifiée par l'état du parcellaire et la vocation de la zone. Les inconvénients invoqués par les recourants sont inhérents à la situation de leur parcelle en zone constructible. Il serait disproportionné de condamner purement et simplement la constructibilité de cette parcelle afin d'assurer aux recourants une vue et un dégagement exempt de toute construction, alors que la nouvelle législation fédérale en matière d'aménagement du territoire prône une densification des constructions à l'intérieur des zones déjà vouées à l'habitation. Il serait tout aussi disproportionné et inapproprié d'exiger de la municipalité de procéder à une modification de sa planification dans la mesure où il s'agit de la dernière parcelle potentiellement constructible et non encore construite de cette zone et que son règlement lui permet de procéder par la voie de la dérogation. Au vu de ces considérations, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant que la dérogation accordée ne causait pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage.

a) Les recourants estiment que la surface minimum n'est pas respectée pour l'ensemble formé par la parcelle en cause et une ou plusieurs parcelles contiguës dans la même zone en violation de l'art. 86 al. 2 let. b RPAPC. b) La parcelle 270 (1'124 m<sup>2</sup>) est contiguë aux parcelles 17 (1'643 m<sup>2</sup>), 18 (1'219 m<sup>2</sup>), 19 (1'258 m<sup>2</sup>) et 20 (1'256 m<sup>2</sup>) de la même zone, toutes construites. L'addition des surfaces de ces parcelles aboutit à un total de 6'500 m<sup>2</sup> soit une moyenne de 1'300 m<sup>2</sup> par parcelle. Indépendamment des calculs alternatifs présentés par les parties dans leurs écritures, force est de constater que, interprétée selon la lettre de l'art. 86 al. 2 let. b RPAPC, le calcul des surfaces concernées débouche sur un résultat permettant l'octroi de la dérogation litigieuse, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus en avant les autres alternatives proposées par les parties.

## E. 6

Les recourants considèrent enfin que la modification de la restriction légale devait être mentionnée au registre foncier avant la délivrance du permis en application de l'art. 86 al. 3 RPAPC. a) Aux termes de l'art. 962 CC, dans sa teneur du 11 décembre 2009 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la collectivité publique ou une autre entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de faire mentionner au registre foncier la restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé qu'elle a décidée, et qui a pour effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble (al. 1); si la restriction de la propriété s'éteint, la collectivité ou l'entité concernée est tenue de requérir la radiation de la mention au registre foncier; à défaut, l'office du registre foncier peut radier la mention d'office (al. 2); le Conseil fédéral fixe les domaines du droit cantonal dans lesquels les restrictions à la propriété doivent être mentionnées au registre foncier; les cantons peuvent prévoir d'autres mentions; ils établissent une liste des catégories des mentions concernées et la communiquent à la Confédération (al. 3). Les restrictions à la propriété relevant du droit public qui touchent de manière égale tous les immeubles dans une région déterminée, comme par exemple les zones d'affectation, de planification ou de contribution, ainsi que le périmètre d'un projet d'améliorations foncières, ne doivent pas être mentionnées systématiquement au registre foncier, à moins que le droit fédéral ou cantonal ne le prévoie expressément (Message précité, FF 2007 p. 5065). Lorsque l'octroi d'un permis de construire est assorti de conditions, celles-ci peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier uniquement si elles restreignent les droits du propriétaire durablement après la fin des travaux; tel est notamment le cas des prescriptions limitant l'usage de l'immeuble (Jürg Schmid, in : Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4<sup>ème</sup> éd., 2011, Bâle, n°7 ad art. 962 CC) ou de la création d'un droit de passage nécessaire imposé par l'autorité (ATF 121 I 65 consid. 5c/bb p. 72/73). L'effet d'une mention au registre foncier n'est ni constitutif, ni déclaratif; il consiste uniquement à informer sur l'existence du rapport juridique concerné; l'existence et le contenu de celui-ci sont indépendants de la mention (ATF 124 III 211 consid. 1a p. 213). b) L'art. 129 de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier, du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1) dispose, selon son alinéa 1, qu'une restriction de la propriété fondée sur le droit public cantonal ayant des effets durables sur un immeuble particulier qui a été ordonnée dans une décision administrative par une personne chargée d'une tâche publique ou qui résulte d'un contrat de droit administratif est mentionnée au registre foncier lorsqu'elle concerne les domaines juridiques suivants: la protection de la nature, du patrimoine ou de l'environnement, à l'exception des sites contaminés et pollués (let. a); l'utilisation et l'aménagement des cours d'eau (let. b); la construction et la police des routes (let. c);

l'encouragement à la construction de logements (let. d); le soutien à l'agriculture et à la sylviculture (let. e); la mensuration officielle (let. f); le droit des constructions (let. g); le droit de l'expropriation (let. h). L'art. 129 ORF précise que les cantons peuvent prévoir des mentions en relation avec d'autres domaines du droit (al. 3); ils en établissent une liste et la communiquent à l'Office fédéral du registre foncier (al. 4). Les restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne font pas l'objet d'une mention au registre foncier sont répertoriées dans un cadastre spécial (cf. art. 16 de la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation – LGéo; RS 510.62 -, mis en relation avec l'ordonnance fédérale du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière – OCRDP; RS 510.662.4). c) Sur le plan cantonal, la LATC n'évoque la mention au registre foncier qu'en relation avec la création de zones spéciales (art. 50a al. 5 LATC), les conventions de précarité pour les bâtiments frappés d'une limite des constructions (art. 82 let. b LATC) et le fractionnement de parcelles (art. 83 LATC), hypothèses non réalisées en l'espèce. Quant à la loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et l'information sur le territoire (LRF, RSV 211.61) entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, elle prévoit à son art. 21 que la collectivité publique ou toute entité qui accomplit une tâche d'intérêt public doit faire mentionner au registre foncier toute restriction découlant du droit public ayant pour effet d'entraver l'utilisation, de restreindre le pouvoir de disposition ou de créer une obligation liée à un immeuble à la charge du propriétaire foncier (al. 1); les bénéficiaires sont tenus de faire radier les restrictions à la propriété devenues caduques (al. 2); le département établit la liste des mentions prévues par le droit public cantonal et la communique à l'Office fédéral du registre foncier (OFRF) (al. 3). d) En l'espèce, il y a lieu de retenir que l'art. 29 RPAPC constitue une restriction de droit public à la propriété, qui n'a pas en tant que telle à être mentionnée au registre foncier car elle concerne tous les immeubles de la même zone. En revanche, la modification de la restriction légale pour un bâtiment ou un groupe de bâtiments en particulier, doit, selon l'art. 86 al. 3 RPAPC être mentionnée au registre foncier. Cette disposition dérive elle-même des art. 85 et 85a LATC qui, en relation avec l'art. 962 al. 1 CC, 129 ORF et 21 LRF, constitue la base légale permettant sur le principe une telle mention. e) Sur le fond toutefois, force est de constater que les conditions matérielles qui devraient fonder la mention ne sont pas remplies. En effet, la mention doit porter sur une restriction de droit public à la propriété foncière, c'est-à-dire que la dérogation octroyée, en relation avec la surface des parcelles contiguës à la parcelle litigieuses doit porter atteinte, de manière durable, aux capacités constructives desdites parcelles. Elle doit avoir pour effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. On voit mal quelles restrictions à la propriété la mention litigieuse apporterait. Les parcelles 17 à 20 du registre foncier, contiguës dans la même zone à la parcelle 270 du constructeur, sont toutes construites et l'octroi de la dérogation litigieuse n'a aucun effet sur leur propre utilisation ni sur leur potentiel constructible. Ces parcelles ne sont pas assez grandes pour envisager un morcellement en vue d'une réutilisation de surfaces constructibles selon l'art. 29 RPAPC. D'autres remaniements parcellaires permettant de mettre à nouveau à contribution les 76 m<sup>2</sup> objet de la dérogation sont improbables au vu de l'état du parcellaire. Il n'y a en outre pas de relation directe entre les règles concernant la densité des constructions (COS, CUS, volumétrie, hauteur, distances aux limites) et la règle concernant la surface minimum des parcelles, qui, cumulée aux autres règles sur la police des constructions, vise une certaine homogénéité du parcellaire dans la zone d'habitation

concernée. Le transfert des 76 m<sup>2</sup> à la parcelle 270 ou, plus précisément, la prise en compte des surfaces des parcelles contigües de la même zone afin que la moyenne de 1'200 m<sup>2</sup> par parcelle pour le groupe de bâtiments considéré soit respectée, n'est pas de nature à imposer des restrictions constructives aux parcelles 17 à 20. Par conséquent, une mention qui n'impose aucune restriction de droit public à la propriété foncière serait d'emblée frappée de nullité au sens de l'art. 20 CO (impossibilité) et devrait être aussitôt radiée, comme le prévoit expressément l'art. 962 al. 2 CC et 21 al. 2 LRF. Le refus de la dérogation pour ce motif serait en outre constitutif de formalisme excessif. Ce grief des recourants doit ainsi être rejeté.

#### **E. 7**

Les considérations qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise. Un émolument de justice réduit, afin de tenir compte de l'absence d'audience, est mis à la charge des recourants qui succombent (art. 45, 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants verseront en outre des dépens à la municipalité et au constructeur qui ont agi avec le concours d'un avocat; la propriétaire ayant agi seule n'a pas droit à des dépens (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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