

VD_OMNI AC.2023.0155 vom 29. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0155

FR: VD_OMNI AC.2023.0155 du 29 octobre 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0155 del 29 ottobre 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, C. _____, ECA | Projet de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment comportant des échelles de secours extérieures (voies de fuite). Opposition de voisins portant notamment sur les échelles de secours. Accord conclu à ce sujet entre le constructeur et les opposants sur la base duquel l'opposition a été retirée. Délivrance du permis de construire en 2018 avec une clause accessoire reprenant l'accord intervenu au sujet des échelles. Ultérieurement, exigence posée par l'ECA de remplacer les échelles par un escalier. Enquête complémentaire portant sur la suppression des échelles et la création à la place de deux escaliers extérieurs. Opposition des voisins levée par la municipalité. Recours des voisins à la CDAP dans le cadre duquel ils déclarent invalider leur retrait initial d'opposition pour vice du consentement. La municipalité ne pouvait pas imposer au constructeur la réalisation d'escaliers intérieurs plutôt qu'extérieurs comme voie de fuite. Pas de violation du principe de la bonne foi. Le non-respect de la clause accessoire figurant dans le permis initial, dû à des circonstances indépendantes de la volonté du constructeur, des recourants et de la municipalité, ne justifie pas l'annulation du permis complémentaire. La révocation du permis de construire délivré en 2018 et de l'éventuel permis d'habiter sort de l'objet du litige (consid. 2). Rejet du grief des recourants relatif à l'atteinte à la sphère privée en raison de la vue directe sur leur logement depuis les escaliers litigieux, cette question relevant du droit privé (consid. 2). Rejet du grief relatif à l'esthétique et à l'intégration (consid. 3).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai légal, le recours a pour le surplus été formé par les destinataires de la décision entreprise et il satisfait aux exigences formelles prévues par la loi (art. 75, 79, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants invoquent une violation de la condition figurant dans le permis de construire délivré le 24 septembre 2018 selon laquelle les échelles de secours de la façade Sud doivent être de la même couleur que la façade et aussi discrètes que possible. Ils font valoir que, en renonçant à une condition ayant permis le retrait de leur opposition, la municipalité a violé le principe de la bonne foi. Selon eux, pour respecter ce principe, la municipalité aurait dû exiger du constructeur qu'il réalise un escalier intérieur (soit la création de voies de fuite intérieures accessibles en toutes circonstances). Les recourants soutiennent également que le retrait de leur opposition du 9 septembre 2018 dans le cadre de la procédure ayant abouti à la délivrance du permis de construire n° 1839 le 24 septembre 2018 était entaché d'un vice de la volonté au sens des art. 22 et 23 du Code des obligations (CO). Ils déclarent

invalider ce consentement pour vices du consentement. Ils demandent par conséquent la révocation du permis de construire n° 1839 délivré le 24 septembre 2018 et de l'éventuel permis d'habiter qui aurait été délivré en relation avec ce permis de construire. a) Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Ce principe découle des art. 5 al. 3 et 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 129 I 161 consid. 4.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et que l'intérêt à une application correcte du droit objectif ne soit pas prépondérant par rapport à la protection de la confiance (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2; 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; TF 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1). b) aa) Il ressort de la chronologie des faits de la présente affaire que, le 24 septembre 2018, un permis de construire a été délivré à C._____ pour la transformation et l'agrandissement du bâtiment sis sur la parcelle n° 362. Suite à un accord intervenu entre le constructeur et les recourants, qui avait permis le retrait de l'opposition formulée par les recourants, ce permis de construire contenait une clause accessoire relative au traitement des échelles de secours prévues en façade sud. Par la suite, pour des circonstances indépendantes de la volonté du constructeur, des recourants et de la municipalité, soit des exigences posées par l'ECA à la suite de la visite des lieux effectuée le 28 janvier 2021 dans le cadre du dossier AC.2020.0234, il s'est avéré que, pour des motifs de respect de la législation en matière de protection contre les incendies (motifs qui ne sont pas mis en cause par les recourants), la clause accessoire en question ne pouvait pas être respectée. Le projet du constructeur a ainsi dû être modifié en ce qui concerne les voies de fuite extérieures avec la nécessité de remplacer les échelles de secours par des escaliers, ce qui impliquait la mise en œuvre d'une enquête complémentaire. bb) On l'a vu, cette modification du projet est intervenue pour un motif d'intérêt public, soit pour des raisons indépendantes de la volonté de la municipalité et des personnes qui avaient passé l'accord qui avait permis le retrait de l'opposition des recourants et la délivrance du permis de construire en 2018. Dans ces circonstances, cet accord ne pouvait pas être maintenu et c'est par conséquent à tort que les recourants soutiennent que la décision attaquée du 17 avril 2023 devrait être annulée ou réformée en raison d'une violation de la clause accessoire figurant dans le permis de construire délivré le 24 septembre 2018. Pour les mêmes motifs, c'est à tort que les recourants soutiennent que la décision attaquée devrait être annulée ou réformée en raison d'une violation du principe de la bonne foi. Ils ne sauraient notamment être suivis lorsqu'ils prétendent que, en application de ce principe, la municipalité aurait dû exiger du constructeur qu'il réalise un escalier intérieur plutôt que les escaliers extérieurs litigieux. La municipalité pouvait en effet uniquement exiger du constructeur qu'il réalise des voies de fuites conformes aux exigences de la législation sur la protection contre les incendies, ce qui est le cas en l'espèce. Dans ces conditions, c'est enfin à tort que les

recourants invoquent un vice du consentement en relation avec le retrait de leur opposition au projet mis à l'enquête en 2018 et demandent la révocation du permis de construire délivré le 24 septembre 2018 et de l'éventuel permis d'habiter. On relèvera au demeurant sur ce dernier point que, dans la présente procédure, l'objet du litige est limité à la décision de la municipalité du 17 avril 2023 et au permis de construire délivré à la suite de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu en 2022. Il n'y a par conséquent pas lieu de se prononcer sur la demande de la révocation du permis de construire délivré le 24 septembre 2018 et de l'éventuel permis d'habiter qui aurait été délivré en relation avec ce permis de construire, ces questions sortant de l'objet du litige. c) On relèvera encore que, contrairement à ce que soutiennent les recourants et la municipalité, l'exigence posée par l'ECA qui a abouti au remplacement des échelles extérieures prévues initialement du côté sud par les escaliers litigieux concerne uniquement le logement occupé par le constructeur avec sa famille et n'a aucun lien avec les chambres individuelles exploitées dans le logement sis du côté nord qui ont fait l'objet de l'arrêt AC.2020.0234. Les normes de sécurité qui ont obligé le constructeur à réaliser ces escaliers sont ainsi sans rapport avec l'exploitation qui est faite du logement sis du côté nord du bâtiment et d'éventuelles erreurs qui pourraient être imputées à la municipalité en relation avec ce logement. 2. Les recourants invoquent une atteinte à leur sphère privée en raison du fait que l'emplacement des escaliers litigieux donnerait directement sur leur lieu de vie. En relation avec ce grief, ils invoquent une violation du principe de proportionnalité. a) La question des vues sur le fonds voisin relève du droit privé (cf. notamment art. 13 ss du code rural et foncier du 7 décembre 1987 [CRF; BLV 211.41]) et ne peut pas être invoquée dans un litige de droit public relatif à la délivrance d'un permis de construire. La jurisprudence a ainsi eu l'occasion de relever que le code rural et foncier régit l'étendue de la propriété foncière, les rapports de voisinage et la police rurale, dans la mesure où ils ne font pas l'objet d'une réglementation fédérale ou de lois spéciales (art. 1^{er} CRF). Cette législation est destinée à régler uniquement les rapports entre propriétaires voisins et ressort donc essentiellement du droit privé. Elle n'entre pas dans le champ de compétence des juges administratifs chargés uniquement de statuer sur des décisions prises par une autorité en application du droit public (art. 3 al. 1 LPA-VD). Les moyens tirés du non-respect du droit privé, en particulier du code rural et foncier, sont ainsi irrecevables devant la CDAP (CDAP AC.2017.0073 du 21 août 2017 consid. 1; AC.2014.0187 du 31 mars 2015 consid. 5c; AC.2014.0396 du 20 janvier 2015 consid. 2b; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 6; AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 11). b) Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner le grief d'atteinte à leur sphère privée en raison de la vue directe sur leur lieu de vie soulevé par les recourants, cette question échappant à la compétence du tribunal de céans. En outre, vu l'application du droit privé, la question du respect du principe de la proportionnalité ne se pose pas. 3. Les recourants invoquent une violation des règles sur l'esthétique et l'intégration. a) aa) A teneur de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au niveau communal, l'art. 29 RCCAT prévoit que la Municipalité

prendra les mesures nécessaires pour assurer l'intégration harmonieuse dans le site de toutes les constructions et aménagements; de même pour l'agrandissement ou la transformation de bâtiments préexistants. bb) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C_610/2018 du 12 juin 2019 consid. 5.1.2; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0058 du 12 décembre 2022 consid. 8a/bb; AC.2018.0178 du 18 décembre 2019 consid. 2a/bb). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions. En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie par conséquent d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Selon le Tribunal fédéral, il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement, à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet (ibidem). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.3, 1C_479/2017 du 1^{er} décembre 2017 consid. 7.2). b) En l'occurrence, la vision locale a permis de constater que la maison sur laquelle les escaliers sont prévus est une villa qui ne présente pas de qualité esthétique particulière et se situe près d'un bâtiment scolaire comprenant plusieurs grands bâtiments. Au surplus, on ne se trouve pas dans les environs en présence d'un site, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, auquel les escaliers litigieux seraient susceptibles de porter atteinte. Les recourants n'exposent d'ailleurs pas en quoi les escaliers litigieux ne s'intégreraient pas à

l'habitation familiale sise sur la parcelle n° 362 ou porteraient atteinte aux constructions environnantes. Dans ces conditions, la manière dont la municipalité a exercé son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration ne prête pas le flanc à la critique et ce grief doit par conséquent également être écarté. 4. Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et le permis de construire être confirmé. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune du Mont-sur-Lausanne et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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