

VD_OMNI AC.2024.0133 vom 6. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0133

FR: VD_OMNI AC.2024.0133 du 6 mai 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0133 del 6 maggio 2025

Regeste

A. _____/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____ | Rejet du recours dirigé contre une décision municipale autorisant la construction de deux villas et l'abattage d'arbres sur une parcelle au Mont-sur-Lausanne. Le projet ne contrevient pas à la clause d'esthétique (c. 2). Pas de violation de l'art. 83 LATC en lien avec le fractionnement de l'ancienne parcelle de base (c. 3). Rejet des griefs liés à une lucarne - le projet n'en comportant pas (c. 4), aux servitudes et à la prévention contre des dommages liés à des travaux (c. 5).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions pour délivrer un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recourant est propriétaire d'une parcelle voisine de l'emplacement du projet litigieux: il a participé à la procédure précédente en formant opposition lors de l'enquête publique. Il a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Dans son acte déposé dans le délai de l'art. 95 LPA-VD, le recourant dénonce une violation de la clause d'esthétique. Selon lui, le projet dénature un quartier de villas harmonieux et cohérent. a) L'art. 29 al. 1 i.i. RCAT prévoit que la municipalité prendra les mesures nécessaires pour assurer l'intégration harmonieuse dans le site de toutes les constructions et aménagements. Cette norme du droit communal a la même portée que la clause d'esthétique énoncée, en droit cantonal, à l'art. 86 LATC (al. 1: "[I] a 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 "). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, pour un ouvrage par ailleurs conforme aux règles de police des constructions, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. 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. L'autorité de recours qui est amenée à examiner l'application de clauses d'esthétique, doit faire preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales, compte tenu du large pouvoir d'appréciation des autorités locales dans ce domaine (cf. notamment TF 1C_536/2023 du 15

janvier 2025 consid. 2.1.1 et les références). b) En l'occurrence, la municipalité a considéré que le projet litigieux, dont la conformité aux règles de la police des constructions n'est pas contestée dans le recours (dans la réplique, une violation des règles sur les lucarnes est invoquée en vain – cf. infra consid. 4), ne tranchait pas avec le quartier de villas, qui ne présente pas une homogénéité particulière. Selon l'autorité intimée, les environs de la parcelle n o 3633 sont constitués de villas individuelles ou bifamiliales aux typologies variées en termes de forme et de volume. Les matériaux et couleurs des façades et éléments extérieurs diffèrent, tout comme les toitures, qui varient entre des toits à deux pans ou plus, avec des matériaux et teintes hétérogènes. Cette appréciation de la municipalité n'est pas critiquable. Lors de l'inspection locale, il a pu être constaté que les maisons situées sur les parcelles n os 17 et 3632, appartenant au recourant, sont elles-mêmes très différentes: l'une comporte trois niveaux hors sol avec un toit plat et un volume en décrochement, tandis que l'autre compte deux étages hors sol, des combles sous un toit à quatre pans et des fenêtres rampantes. Les villas situées au sud du quartier sont pourvues de toits à deux pans, parfois avec des croupes, tandis qu'à l'est, on trouve des bâtiments d'habitation au style, à l'architecture et à la toiture très disparates. Le quartier n'a manifestement pas l'harmonie et la cohérence que lui prête le recourant. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que le projet s'intègre dans un environnement déjà marqué par une grande diversité architecturale. Il ne tranche pas avec les caractéristiques d'un quartier de villas dont il s'agirait de préserver l'unité harmonieuse. Manifestement mal fondé, le grief doit être écarté.

E. 3

Dans sa réplique, le recourant invoque une violation de l'art. 83 LATC. Selon lui, la municipalité et les propriétaires d'alors n'ont pas tenu compte, au moment du fractionnement de l'ancienne parcelle n o 17 en 2021, de la surface de la piscine, qui aurait dû être répartie sur les trois nouvelles parcelles n os 17, 3632 et 3633 pour garantir le respect du coefficient d'occupation du sol (COS). Si la mention corrigeant l'atteinte à la réglementation communale avait été correctement portée au registre foncier, le projet litigieux ne pourrait être réalisé, en raison d'un dépassement du COS. a) L'art. 83 LATC, intitulé " fractionnement ", a la teneur suivante: " 1 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. 2 La mention est accompagnée d'un plan coté ; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause." Cette disposition du droit public cantonal prévoit ainsi qu'avant de demander au registre foncier de procéder aux inscriptions requises pour le fractionnement d'une parcelle bâtie, le propriétaire foncier doit obtenir une décision de la municipalité. Il peut s'agir d'une simple et brève décision en constatation, si le fractionnement n'a pas pour effet de rendre une construction existante non réglementaire (singulièrement lorsque, avec le nouvel état de propriété, les distances minimales aux limites sont toujours garanties, ou encore si les indices d'utilisation ou d'occupation du sol sont toujours observés). Si la modification de limite prévue affecte le caractère réglementaire d'un bâtiment existant, la municipalité doit alors rendre une décision indiquant si l'atteinte peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle contiguë; elle signera le cas échéant la réquisition de mention indiquant l'objet et l'étendue de cette restriction (CDAP AC.2022.0244 du 2 décembre 2022 consid. 2a et la référence doctrinale citée). b) Dans le cas particulier, la municipalité a déterminé que le fractionnement de la parcelle originelle n o 17, prévu dans le cadre d'une opération

immobilière réalisée en 2021, affectait le caractère réglementaire du bâtiment d'habitation ECA n o 2744 du point de vue des indices de densité. Plus précisément, le coefficient d'occupation du sol (COS) de 1/8 applicable en zone de villas, tel que prévu par l'art. 63 RCAT, n'était plus respecté sur la (nouvelle) parcelle n o 17: la surface bâtie actuelle de cette dernière, par 286 m², excédait en effet la surface bâtie maximale, par 258,50 m² (soit un dépassement de 27,50 m²). La municipalité a alors rendu une décision relative à une réquisition de mention ayant pour effet de corriger cette atteinte à la réglementation communale. La mention au registre foncier, requise par la municipalité et les propriétaires le 18 mars 2021 et inscrite le 4 mai 2021 aux feuillets des parcelles n os 17 et 3632 (mais pas de la parcelle n o 3633), réattribue les surfaces à bâtir maximum autorisées par parcelle, soit 286 m² pour la parcelle n o 17, et 186 m² pour la parcelle n o 3632, cette dernière ne disposant plus qu'une réserve de surface à bâtir de 28,63 m², pour tenir compte du dépassement de 27,50 m² sur la parcelle n o 17 (56,13 m² [réserve initiale de surface à bâtir à disposition sur la parcelle n o 3632] – 27,50 m² [dépassement sur la parcelle n o 17] = 28,63 m²). La parcelle n o 3633, non bâtie contrairement aux deux autres parcelles, n'était pas concernée par cette opération. c) Cette mention au registre foncier (" Anmerkung " en allemand) est celle d'une restriction de droit public de la propriété (cf. art. 962 al. 1 du Code civil [CC; RS 210]). La restriction résulte d'une décision concrète et individuelle, affectant le propriétaire de l'immeuble (cf. Steinauer, Les droits réels, tome II, 5^{ème} éd., Berne 2020, p. 298). La mention n'a qu'un effet informatif. L'existence et le contenu du rapport juridique en question sont donc indépendants de la mention (cf. Steinauer, Les droits réels, tome I, 6^{ème} éd., Berne 2019, p. 328). En l'occurrence, la mention prévue est celle d'une restriction fondée sur le droit public cantonal, plus précisément sur l'art. 83 LATC (cf. art. 129 al. 1 let. g de l'ordonnance sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1], qui mentionne les restrictions de droit public de la propriété " ordonnée [s] dans une décision administrative [...]"). La décision concrète pour laquelle il y a lieu de prévoir une information par le biais d'une mention est la décision de corriger l'atteinte aux règles de la zone, selon la terminologie de l'art. 83 LATC. Cette décision, distincte en tant que telle de la mention, est désormais entrée en force (depuis le printemps 2021). Dès qu'une décision n'est plus susceptible de recours ordinaire – soit que le délai de recours est échu sans avoir été utilisé, soit que l'autorité de dernière instance s'est prononcée –, elle est définitive: elle bénéficie de la force de chose décidée (ou autorité formelle de chose décidée). En d'autres mots, l'application du régime qu'elle établit est conforme à l'ordre juridique, et cela même si, en réalité, il eût éventuellement été permis de penser que la décision est viciée, sauf cas de nullité absolue (Moor/Poltier, Droit administratif, vol. II, 3^{ème} éd. 2011, p. 378). La présente occurrence a ceci de particulier que c'est le propriétaire (économique) – soit le recourant – qui remet en cause le bien-fondé d'une décision qui concerne son propre immeuble (parcelle n o 3632), en prétendant qu'elle n'est pas suffisamment restrictive. Dans la mesure où cette dernière est entrée en force, la CDAP n'examine – d'office – que son éventuelle nullité, voire les circonstances propres à justifier sa révocation (cf., à ce propos, Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85, LATC, RDAF 1991 p. 413). . d) aa) Selon la jurisprudence, la nullité absolue d'une décision, qui peut être invoquée en tout temps devant toute autorité et doit être constatée d'office, ne frappe que les décisions affectées d'un vice qui doit non seulement être particulièrement grave, mais doit aussi être manifeste ou dans tous les cas clairement reconnaissables, et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas

expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Entrent principalement en ligne de compte comme motifs de nullité la violation grossière de règles de procédure ainsi que l'incompétence qualifiée (fonctionnelle ou matérielle) de l'autorité qui a rendu la décision; en revanche, des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision (cf. ATF 145 III 436 consid. 4; 137 I 273 consid. 3.1 et les références). bb) Ces conditions ne sont à l'évidence pas remplies en l'espèce. La décision relative à une réquisition de mention ayant pour effet de corriger l'atteinte à l'art. 63 RCAT paraît régulière, puisqu'elle émane de l'autorité compétente (art. 83 al. 1 LATC). Quant au fond, le "vice" allégué par le recourant n'est pas évident. L'atteinte à la réglementation communale résultant du fractionnement de l'ancienne parcelle n o 17 a été corrigée par la déduction d'une partie de la surface bâtie maximale autorisée sur la parcelle n o 3632, réattribuée à la parcelle n o 17. L'opération a fait l'objet d'un tableau détaillé et cohérent dans la décision de la municipalité, qui a procédé à un examen minutieux de la situation avant d'adresser la réquisition au registre foncier. On ne voit pas en quoi ce report de surfaces bâties aurait dû concerner également la parcelle n o 3633, une telle exigence ne ressortant ni de la loi ni de la jurisprudence. On ne voit pas davantage en quoi la municipalité aurait dû prendre en compte la surface de la piscine érigée à cheval sur les parcelles n os 17 et 3632; l'autorité intimée a expliqué de manière convaincante que cette piscine ne présentait pas les caractéristiques d'une piscine couverte au sens de la réglementation communale, laquelle seule est susceptible d'entrer en ligne de compte pour le calcul du COS. Ce raisonnement n'est pas critiquable, eu égard à la liberté d'appréciation particulière dont bénéficie la municipalité dans l'interprétation de sa réglementation sur la police des constructions (cf. art. 2 al. 3 LAT; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4). Le contenu de cette décision administrative ordonnant la restriction de droit public de la propriété n'est ainsi pas critiquable, ce qui permet d'écarter tout vice particulièrement grave. Enfin, à supposer qu'un vice patent et particulièrement grave soit établi, il faudrait encore que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Or, tel n'est pas le cas: le fractionnement ayant donné lieu à la réquisition de mention a permis la création d'une nouvelle parcelle (n o 3633) qui doit accueillir le projet litigieux. La constructrice s'est de bonne foi fondée sur l'apparence de droit en élaborant son projet de construction. La nullité de la décision remettrait en cause l'ensemble de ces démarches, causant une atteinte disproportionnée à la sécurité du droit. e) Comme on l'a vu, la présente occurrence a ceci de particulier que le recourant est propriétaire de la parcelle n o 17 et détient économiquement la parcelle n o 3632, ces deux parcelles étant concernées par la mention. Il pourrait demander à la municipalité de revoir ou reconsidérer la décision de 2021 relative à la restriction de droit public litigieuse, concernant les deux parcelles précitées (mais pas la parcelle n o 3633). Mais cette question est sans rapport direct avec l'objet de la présente contestation. On ne voit toutefois pas quel intérêt personnel et patrimonial le recourant aurait à demander une modification de la mention pour tenir compte de sa piscine. En effet, à suivre l'argumentation développée dans sa réplique, il en résulterait une diminution des possibilités constructives sur sa parcelle n o 3632, la réserve de 28,63 m² (correspondant à la soustraction, à la réserve initiale de surface à bâtir à disposition sur la parcelle n o 3632 [56,13 m²], de la surface excédentaire sur la parcelle n o 17 [27,50 m²]) étant consommée par la prise en compte de la surface de la piscine, estimée par le recourant dans ses écritures à plus de 80 m² . Cela signifie qu'une modification de la correction de l'atteinte à la réglementation communale, au sens de l'art. 83 LATC, ne

pourrait se faire qu'au détriment de la propriété du recourant. Cela étant, comme on l'a vu à propos de la nullité, le principe de la sécurité juridique fait d'emblée obstacle à une telle révocation (sur ces questions, cf. Dubey/Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, nos 1023 ss). Il s'ensuit que le grief du recourant relatif à la violation de l'art. 83 LATC est infondé.

E. 4

Le recourant invoque l'art. 67 RCAT, qui dispose en particulier que dans la zone de villas, " les lucarnes sont interdites dans les surcombles ainsi qu'au niveau des combles des villas à deux niveaux en façade " (al. 2). Il prétend que le projet comprend une lucarne. Or il ressort des plans que tel n'est pas le cas, l'éclairage des combles étant assuré notamment par des fenêtres rampantes, autorisées par l'art. 67 al. 4 RCAT, et non pas par des lucarnes. La notion de lucarne, dans ce règlement communal, correspond manifestement à une fenêtre avec l'excroissance restreinte qui a pour fin d'abriter celle-ci (cf. Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 621 et 686). Le grief de violation de l'art. 67 RCAT doit donc être écarté.

E. 5

Le recourant prétend encore que le projet ne respecte pas certaines servitudes inscrites au registre foncier. Il admet toutefois d'emblée que le respect des servitudes relève du droit privé. Il n'incombe en effet pas à la juridiction administrative, compétente pour contrôler la bonne application des normes de droit public (du droit cantonal ou du droit communal), de se prononcer à ce sujet. La municipalité n'a donc pas commis de violation du droit (cf. art. 76 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) en ne traitant pas cette question. En relation avec ce grief, le recourant fait enfin valoir que les contrats constitutifs de ces servitudes contiendraient une clause instaurant des mesures de protection et de sécurité à prendre lors des travaux sur la parcelle n° 3633. Or la jurisprudence retient que la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (CDAP AC.2024.0201 du 24 février 2025 consid. 2 et les arrêts cités).

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, entièrement mal fondé. Un émolument judiciaire est mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Ce dernier supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune du Mont-sur-Lausanne, de la constructrice et des propriétaires, qui ont tous procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD).

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