

VD_OMNI AC.2024.0154 vom 14. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0154

FR: VD_OMNI AC.2024.0154 du 14 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0154 del 14 agosto 2025

Regeste

A. _____ et B. _____/Municipalité du Mont-sur-Lausanne | Recours contre l'ordre de remise en état d'une parcelle comportant des installations érigées sans droit. L'objet du litige est limité aux installations dont la remise en état a été ordonnée (terrasses couvertes, barbecue, abri et pavillon de jardin, palissades); le constat de l'autorité selon lequel elle prend note de la volonté des recourants de régulariser d'autres installations ne constitue pas une décision au sens de l'art. 3 LPA-VD(c.2). Les installations litigieuses auraient dû faire l'objet d'autorisations de construire(c.3). La surface bâtie maximale réglementaire, qui doit prendre en compte ces installations, est largement dépassée; celles-ci ne peuvent être régularisées(c.4). Les palissades excèdent la hauteur maximale réglementaire d'1 m 20; elles peuvent toutefois subsister jusqu'à cette hauteur, contrairement à ce que retient la décision entreprise(c. 5). La palissade nord ne respecte pas la distance à la limite au domaine public; sur ce point, une dérogation est octroyée(c.6). Pour le surplus, l'ordre de remise en état n'est pas disproportionné(c.7). Admission partielle du recours en lien avec la hauteur des palissades et l'emplacement de la palissade nord.

Erwägungen

E. 1

La Cour examine librement la recevabilité des recours portés devant elle. Cela implique en l'occurrence de déterminer dans quelle mesure la décision entreprise constitue une décision attaquant, puis de circonscrire l'objet du litige. a) aa) A teneur de l'art. 3 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36), est une décision toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce, en application du droit public, et ayant pour objet: de créer, de modifier ou d'annuler des droits et obligations (let. a), de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits et obligations (let. b), ou de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits et obligations (let. c). L'art. 3 LPA-VD définit la notion de décision de la même manière que l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA; RS 172.021). La décision est ainsi un acte de souveraineté individuel, qui s'adresse à un particulier, et qui règle de manière obligatoire et contraignante, à titre formateur ou constatatoire, un rapport juridique concret relevant du droit administratif (ATF 141 II 233 consid. 3.1; 135 II 38 consid. 4.3; 121 II 473 consid. 2a). En d'autres termes, elle constitue un acte étatique qui touche la situation juridique de l'intéressé, l'astreignant à faire, à s'abstenir ou à tolérer quelque chose, ou qui règle d'une autre manière obligatoire ses rapports juridiques avec l'Etat (ATF 135 II 22 consid. 1.2; 121 I 173 consid. 2a). En revanche, de simples déclarations, comme des opinions, des communications, des prises de position, des recommandations et des renseignements n'entrent pas dans la catégorie des décisions, faute de caractère juridique contraignant (TF 1C_310/2020 du 17

février 2021 consid. 2.1.2 et les réf.; cf. ég. AC.2022.0431 du 14 septembre 2023 consid. 2). bb) Aux termes de l'art. 79 al. 2 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, le recourant ne peut pas prendre de conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. Il peut en revanche présenter des allégués et moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque-là. L'objet du litige est par conséquent défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a, et les références citées; cf. ég. CDAP AC.2019.0250 du 13 juillet 2020 consid. 2b). b) aa) En l'occurrence, au fil du temps depuis l'acquisition de leur parcelle le 27 juin 2000, les recourants ont érigé sur leur bien-fonds les installations suivantes: deux terrasses couvertes, un barbecue/cuisine extérieure, une salle de billard, un abri de jardin, un pavillon de jardin, un jacuzzi, un étang, ainsi que des palissades. Ces installations n'ont fait l'objet d'aucune annonce à la municipalité, ni a fortiori d'une autorisation de construire, ce que les parties ne contestent pas. La décision entreprise ordonne, tout d'abord, la remise en état, dans un délai fixé au 31 août 2024, des deux terrasses couvertes, du barbecue, de l'abri de jardin, du pavillon de jardin et des palissades. A propos de ces éléments, on se trouve manifestement en présence d'une décision municipale ordonnant le rétablissement d'une situation conforme au droit, contre laquelle la voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss LPA-VD, est ouverte devant le Tribunal cantonal. En ce qui concerne toutefois le garage, la salle de billard, le jacuzzi et l'étang, la municipalité déclare, dans la décision du 26 avril 2024, prendre note de la volonté des recourants de procéder à leur régularisation et/ou "démolition partielle et réduction" et les invite en conséquence à déposer un dossier complet de demande de permis de construire. La décision entreprise ne contient en revanche pas d'examen, même bref, de la légalité de ces éléments, se contentant de constater la volonté des recourants de les remettre en état ou de déposer un dossier de régularisation. Elle ne contient ni délai pour y procéder, ni menace de sanction (cf. AC.2016.0379 du 7 décembre 2017 consid. 3 a contrario). Elle indique par ailleurs expressément que de plus amples informations sur ces éléments ("déterminations circonstanciées") parviendront ultérieurement aux recourants (cf. courrier du 16 mai 2024 adressé à l'architecte des recourants). Par conséquent, concernant ces installations, la lettre du 26 avril 2024 ne constitue pas une décision au sens de l'art. 3 al. 1 LPA-VD. bb) Au vu de ce qui précède, l'objet du présent litige doit être circonscrit à l'ordre de remise en état relatif aux deux couverts de terrasses, au barbecue, à l'abri de jardin, au pavillon de jardin et aux palissades des recourants (ci-après: les installations litigieuses). Les conclusions formelles des recourants, qui portent exclusivement sur l'ordre de remise en état de ces installations sont par conséquent recevables. Les critiques que ceux-ci présentent concernant l'assujettissement à autorisation de construire et les possibilités de régularisation des autres installations excèdent l'objet de la présente cause; il en sera toutefois tenu compte dans la mesure où elles influencent l'examen de la légalité des autres éléments construits. cc) Enfin, comme l'a confirmé l'autorité intimée lors de l'audience du 29 octobre 2024, bien qu'évoquée à plusieurs reprises dans le dossier de la cause, la question de la mise en séparatif EU/EC ne fait pas partie de la décision contestée et, partant, de l'objet du présent litige. Quant à la légalité du garage, l'autorité intimée a également précisé qu'elle n'était plus

disputée; quoi qu'en disent les recourants, il convient cependant de prendre en considération cet élément pour examiner la légalité des autres installations. c) Il sied encore de relever que l'acte de recours, y compris ses conclusions, désigne de manière inexacte la Commune du Mont-sur-Lausanne comme autorité intimée. La décision entreprise n'a toutefois pas été rendue par cette autorité, mais bien par la municipalité. Dans la mesure où la décision contestée est clairement désignée et jointe au recours, et où les conclusions doivent être lues à l'aune de l'acte dans son entier, il y a lieu de corriger d'office cette irrégularité. d) Pour le surplus, déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte les conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Destinataires d'une décision leur ordonnant de remettre en état les divers aménagements effectués sur leur parcelle, les recourants ont manifestement la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Ne sont pas soumis à autorisation : a. les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal ; b. les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance; c. les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée. Le règlement cantonal mentionne les objets non assujettis à autorisation.

E. 3

Les travaux décrits sous les lettres a à c de l'alinéa 2 doivent respecter les conditions cumulatives suivantes : a. ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins ; b. ils ne doivent pas avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement.

E. 4

Les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière.

E. 5

Dans un délai de trente jours, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation. Elle consulte le service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions pour les projets dont l'implantation est située hors de la zone à bâtir et le service chargé des monuments historiques pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

E. 6

Les recourants sollicitent l'octroi de dérogations, au sens de l'art. 85 LATC, sans toutefois indiquer pour quelles dispositions légales ou réglementaires de telles dérogations devraient être accordées. On en déduit dès lors que leur demande concerne toutes les installations litigieuses. a) L'art. 85 LATC, intitulé "Dérogations dans la zone à bâtir", prévoit 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 doit 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). Selon la jurisprudence, les dispositions dérogatoires ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire concerné à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (TF 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 3.1; 1C_124/2022 du 6 juin 2023 consid. 4.2.2; 1C_447/2020 du 5 juillet 2021; 1C_603/2018 du 13 janvier 2020 consid. 4.3; 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3 et les références; AC.2024.0126 du 8 avril 2025 consid. 7a). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le cadre fixé par l'art. 85 LATC est cependant subordonné à l'existence d'une règle communale définissant les cas dans lesquels une dérogation peut être accordée (AC.2012.0182 du 23 septembre 2013 consid. 2c). b) En l'espèce, il sied tout d'abord de relever que le RCCAT ne contient aucune disposition générale, sur le modèle de l'art. 85 LATC, qui permettrait d'accorder des dérogations aux dispositions du règlement. Par ailleurs, les dispositions spéciales régissant les installations litigieuses, en particulier celles relatives à la surface bâtie et à la hauteur des palissades, ne contiennent pas non plus de possibilités de dérogation spécifiques. A défaut de dispositions autorisant les dérogations sur ces points, les recourants ne peuvent trouver aucun secours dans l'art. 85 LATC. L'art. 43 al. 2 RCCAT fait néanmoins exception puisqu'il prévoit que, si les clôtures doivent en principe être implantées à 1 mètre au moins en retrait de la limite du domaine public, des dérogations à cette règle peuvent être accordées par la Municipalité. En l'occurrence, on observe que la largeur du domaine public à cet endroit, d'au moins 8 mètres, permet aux véhicules de tourner, manœuvrer et se croiser sans difficulté sur un chemin réservé à la desserte d'au maximum une vingtaine de villas. Telle qu'implantée, à moins d'un mètre du domaine public, la palissade en question n'entraîne pas d'inconvénient particulier pour le trafic. Elle se situe par ailleurs dans un espace en cul-de-sac, dont l'agrandissement ne présente pas d'intérêt significatif pour la fluidité des circulations à cet endroit. Dans ces conditions, au vu de surcroît du contexte de remise en état d'un élément existant, une dérogation à l'implantation en retrait d'un mètre du domaine public peut ici être considérée comme répondant au principe de la proportionnalité. Il convient ainsi de considérer que l'implantation actuelle de la palissade est admissible et que seule sa hauteur ne peut être régularisée.

E. 7

Les recourants tiennent pour disproportionné l'ordre de remise en état prononcé par l'autorité intimée et invoquent en outre le principe de la bonne foi. a) Selon l'art. 105 al. 1 LATC, déjà mentionné plus haut, la municipalité est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les constructions érigées sans autorisation doivent en principe être démolies. Un ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Dans le cadre du principe de la proportionnalité au sens étroit, l'autorité peut renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage ou si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (TF 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 4.1 et les références; AC.2024.0164 du 18 mars 2025 consid. 4a; AC.2024.0176 du 5 février 2025 consid. 3a). Le propriétaire qui ne respecte pas son autorisation est en principe coupable de négligence – à plus forte raison s'il bénéficie déjà d'une dérogation – ce qui exclut toute référence à la bonne foi (cf. Jean-Baptiste Zufferey, Droit public de la construction, 2024, ch. 1021, et la référence citée à la note 1339). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut toutefois invoquer le principe de proportionnalité (arrêt TF 1C_6/2021 du 17 août 2022 consid. 3.1; cf. aussi arrêt AC.2022.0263 du 27 juin 2024 consid. 5b, et les références citées). b) En l'occurrence, le tribunal ne peut que constater que le comportement des recourants, qui ont, au fil des ans et sans en informer l'autorité compétente, érigé de nombreuses installations sur leur bien-fonds, n'est pas admissible. Quoi qu'ils en disent aujourd'hui, vu leur nombre et leurs caractéristiques, les irrégularités constatées ne sont pas négligeables; elles modifient bien au contraire de manière conséquente l'aspect global de la façade et de la toiture de leur villa (en ce qui concerne les terrasses couvertes), ainsi que de leur jardin. Par ailleurs, bien qu'ils aient été régulièrement invités à régulariser leurs installations – la première fois le 19 août 2020, soit il y a presque cinq ans –, les recourants n'y ont jamais procédé, contestant tantôt l'appréciation de l'autorité intimée, puis acceptant – en partie – de régulariser leurs installations sans pour autant effectuer les démarches utiles. Ils ont ainsi agi au mépris manifeste des règles de police des constructions, mettant délibérément l'autorité intimée devant le fait accompli, de sorte qu'il est évident qu'ils ne peuvent aujourd'hui se prévaloir du principe de la bonne foi. On relève d'ailleurs que la municipalité leur a, à cinq reprises, détaillé les documents nécessaires pour les régularisations envisagées. Elle leur a en outre accordé de nombreux délais pour y procéder et a mis en œuvre deux séances avec les recourants. L'autorité municipale a donc fait preuve d'une patience particulière avant d'ordonner la remise en état litigieuse, dans le respect du principe de la proportionnalité. Compte tenu de toutes ces circonstances, la municipalité pouvait faire prévaloir l'intérêt public à ne pas donner une prime au fait accompli et le strict respect de la réglementation et des objectifs d'aménagement poursuivis par celle-ci. L'ordre de remise en état échappe dès lors à la critique, sous réserve du maintien des palissades aux conditions exposées ci-dessus.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours, dans la mesure où il est recevable. La décision municipale sera confirmée, sous réserve de l'ordre de remise en état des palissades et clôtures qui sera modifié en ce sens que celles-ci devront être

rabattues dans leur intégralité à la hauteur maximale de 1 m 20 depuis le niveau du terrain naturel. Malgré l'admission partielle du recours, les recourants succombent pour la plus grande part. Un émolument de justice réduit d'un tiers sera mis à leur charge (art. 49 LPA-VD), le solde étant supporté par la municipalité. Les parties ayant toutes deux consulté des avocats, elles ont droit à des dépens, répartis dans les mêmes proportions que l'émolument de justice. Après compensation, les recourants verseront donc une indemnité réduite à la municipalité (art. 55 LPA-VD).

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