

# **BGer 1C 107/2016 vom 28. Juli 2016**

Bundesgericht, 2016-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_107\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_107_2016)

FR: TF 1C 107/2016 du 28 juillet 2016

IT: TF 1C 107/2016 del 28 luglio 2016

## **Regeste**

permis de construire, régularisation, normes de protection incendie | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale rendue dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant est particulièrement touché par l'arrêt attaqué, qui confirme la décision municipale ordonnant la régularisation de l'immeuble dont il est propriétaire; il peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à son annulation ou à sa modification. Il a dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Contrairement à ce que soutiennent la municipalité et l'ECA, le mémoire de recours, déposé le lundi 29 février 2016, l'a été dans le délai de trente jours impartis par l'art. 100 al. 1 LTF; l'arrêt attaqué a été notifié au conseil du recourant le 28 janvier 2016, selon le suivi postal versé au dossier cantonal. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le recours.

### **E. 2**

Aux termes de l'art. 42 al. 1 LTF, le mémoire de recours doit contenir les conclusions et les motifs à l'appui de celles-ci. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Pour satisfaire à ces exigences, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il faut qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1 p. 245 s.; 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254). Si la partie recourante se plaint de la violation de droits fondamentaux ou de dispositions de droit cantonal, elle doit respecter le principe d'allégation en indiquant précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et en démontrant par une argumentation précise en quoi consiste la violation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88).

### **E. 3**

Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une constatation inexacte des faits et demande au Tribunal fédéral de compléter l'état de fait cantonal.

#### **E. 3.1**

Conformément à l'art. 105 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente. L'art. 105 al. 2 LTF lui permet cependant de rectifier

ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF . Cette disposition vise en particulier la violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234 et les arrêts cités; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62). Il appartient au recourant de démontrer cette violation, par une argumentation répondant aux exigences de l' art. 42 al. 2 LTF , respectivement de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.).

### **E. 3.2**

Le recourant reproche en particulier à la cour cantonale de n'avoir pas retranscrit les propos des témoins entendus lors de l'audience du 20 avril 2015, pourtant verbalisés à cette occasion. Il se réfère en particulier aux déclarations confirmant que le Moulin-Neuf abrite depuis une dizaine d'années un atelier de luthier et qu'une serrurerie y était exploitée entre 1985 et 2000, exploitations ne bénéficiant d'aucune autorisation. Il requiert également que l'état de fait soit complété par les déclarations de l'ancien chef de l'administration communale, à la connaissance duquel "il n'y a pas eu de changement global de l'affectation du bâtiment". Il se réfère enfin à un échange de vue portant sur la mise en oeuvre d'une expertise, intervenu lors de l'audience du 20 avril 2015 entre son représentant et le Président de la cour cantonale. On peut, sous l'angle de la motivation, douter de la recevabilité de ce grief. Le recourant se contente de critiques d'ordre général, aux termes desquelles la cour cantonale n'aurait "manifestement pas compris le sens et la portée des différents moyens de preuve avancés"; il n'explique cependant pas en quoi ces derniers seraient susceptibles d'influer sur le sort de la cause. Cette argumentation n'est quoi qu'il en soit pas pertinente et ne saurait être suivie. En effet, même si la cour cantonale n'a pas formellement retranscrit ces différents témoignages, elle n'en a pas moins retenu que les locaux du Moulin-Neuf n'étaient plus exploités en tant que moulin depuis 1984, mais à des fins artisanales, artistiques ou encore associatives. Le grief du recourant s'avère d'autant moins fondé que la cour cantonale a précisément déduit l'existence d'un changement d'affectation - que le recourant conteste à mauvaise escient (cf. consid. 6 ci-dessous) - de la présence de ces activités nouvelles. A cet égard, il est d'ailleurs sans pertinence que l'ancien chef de l'administration communale ait déclaré que le bâtiment n'aurait - selon lui - pas subi de changement global d'affectation: il s'agit d'une question juridique à laquelle il n'appartient pas à un témoin de répondre. En outre, contrairement à ce que soutient le recourant, le Tribunal cantonal a reconnu que certaines activités étaient déployées de longue date, jugeant néanmoins, sans que cela ne soit en l'espèce critiquable, qu'il ne s'agissait pas d'un élément susceptible de remettre en cause la décision municipale (cf. consid. 8.1 ci-dessous). Enfin, s'agissant de la question de l'expertise, le recourant se borne à reproduire un passage du procès-verbal de l'audience du 20 avril 2015, sans autre forme d'explication et sans que l'on comprenne réellement de quoi il se plaint, ce qui ne répond pas aux réquisits de l' art. 42 al. 2 LTF .

### **E. 3.3**

Toujours sous l'angle de l'établissement des faits, le recourant prétend que l'arrêt attaqué ne ferait "aucune allusion" au plan partiel d'affectation "Moulin Neuf" (ci-après: PPA) applicable à l'immeuble en cause et prévoyant la destination des constructions (commerces, restauration, habitations, activités commerciales, artisanales et de loisirs, etc.); il reproche à cet égard également à la cour cantonale un défaut de motivation en violation de l' art. 112 al. 1 let. b LTF , disposition exigeant qu'une décision contienne les motifs déterminants de fait

et de droit (cf. consid. 5.1). Le recourant expose, sur le fond, que les activités actuellement menées dans le bâtiment seraient conformes au PPA, ce qui - pour peu qu'on le comprenne - exclurait l'existence du changement d'affectation retenu par l'instance précédente. Ce faisant, le recourant perd de vue que le Tribunal cantonal a expressément jugé que la conformité de l'utilisation actuelle du bâtiment au PPA était sans incidence sur l'existence d'un changement d'affectation au sens des art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) et 103 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11); cette appréciation n'étant - comme on le verra (cf. consid. 6 ci-dessous) - pas discutable, le présent grief s'avère mal fondé tant sous l'angle de l'établissement des faits que de l' art. 112 LTF .

#### **E. 3.4**

Intégralement mal fondées, les critiques portant sur l'établissement des faits doivent être écartées dans la mesure de leur recevabilité. Le Tribunal fédéral s'en tiendra par conséquent aux constatations de l'instance précédente ( art. 105 al. 1 LTF ).

#### **E. 4**

Invoquant l'art. 27 al. 2 de la Constitution vaudoise du 14 avril 2003 (RS/VD 101.01), garantissant le droit d'être entendu, l' art 42 let . c de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RS/VD 173.36), fixant les exigences de motivation, ainsi que l' art. 29 Cst. , le recourant se plaint d'un déni de justice et d'un défaut de motivation. Cela étant, dans la mesure où celui-ci ne prétend pas - alors que cette démonstration lui incombe - que les dispositions cantonales précitées lui garantiraient des droits plus étendus que le droit fédéral, son grief sera examiné à la seule lumière des garanties minimales offertes par l' art. 29 al. 2 Cst.

#### **E. 4.1**

Le droit d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. ) implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige ( ATF 141 V 57 consid. 3.2.1 p. 564 s.; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 229 consid. 5.2 p. 236). L'autorité se rend en revanche coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (cf. ATF 141 V 57 consid. 3.2.1 p. 564 s.; 133 III 235 consid. 5.2 p. 248).

#### **E. 4.2**

Pour peu qu'on le comprenne, le recourant reproche à l'instance précédente de n'avoir pas statué sur ses griefs portant sur la "violation du principe de la non-rétroactivité des normes juridiques, [...] la garantie de la situation acquise (Besitzstandsgarantie) " et le principe de proportionnalité.

#### **E. 4.3**

Outre que l'on peut à nouveau douter de la recevabilité de cette critique, générale, imprécise et insuffisamment étayée (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF), celle-ci se révèle en tout état infondée; le Tribunal cantonal s'est prononcé sur chacun de ces griefs. S'agissant du principe de la non-rétroactivité, la cour cantonale a considéré que celui-ci n'était pas violé dès lors que l'art. 103 LATC, qui prévoit la procédure de permis de construire sur laquelle se fonde la régularisation (cf. consid. 6 ci-dessous), était déjà en vigueur au moment des travaux et changements d'affectation litigieux (arrêt attaqué consid. 2c p. 9); le recourant ne prend d'ailleurs pas la peine de contester cette appréciation devant le Tribunal fédéral. Quant à la garantie de la situation acquise, le Tribunal cantonal a en substance estimé que celle-ci devait céder le pas à l'intérêt public lié aux mesures de la protection incendie (cf. consid. 8.2); il a également considéré qu'il n'était pas contraire au principe de proportionnalité d'exiger le dépôt d'un dossier de régularisation tenant compte des exigences en matière de protection incendie définies par la norme AEAI (cf. consid. 7).

#### **E. 4.4**

Il s'ensuit que ce grief est entièrement mal fondé et doit être écarté, dans mesure de sa recevabilité.

#### **E. 5**

Invoquant l'art. 112 al. 1 let. b LTF, le recourant soutient que le dispositif de la décision communale ne lui permettrait pas de comprendre les mesures d'assainissement qui lui sont imposées, celles-ci n'étant, selon lui, pas suffisamment détaillées.

##### **E. 5.1**

Aux termes de l'art. 112 al. 1 LTF, les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral sont notifiées aux parties par écrit; elles doivent notamment contenir les motifs déterminants de fait et de droit, notamment les dispositions légales appliquées (let. b).

##### **E. 5.2**

Dans sa décision du 24 septembre 2014, la municipalité a imparti au recourant un délai péremptoire (initialement au 28 février 2015) "pour procéder à une régularisation complète des transformations et changements de destination opérés dans l'ensemble de l'immeuble du Moulin Neuf"; elle a dans ce cadre précisé que "les pièces et indications à fournir doivent être conformes aux règles de l'art. 69 RLATC". Cette décision indique en outre que le dossier devra contenir "la mise en conformité complète de l'immeuble par rapport aux directives de protection de l'incendie"; dans ce cadre, elle exige en particulier que soit respecté le rapport de l'expert ECA du 19 août 2014, qui prévoit une série de "travaux de mise en conformité".

##### **E. 5.3**

Sous couvert d'une violation de l'art. 112 al. 1 let. b LTF, mais se plaignant également pêle-mêle d'arbitraire, de violation du principe de la bonne foi et du droit d'être entendu, le recourant soutient que le Tribunal cantonal aurait adopté une position contradictoire en jugeant, d'une part, que la liste des travaux figurant dans la décision municipale ne serait que des variantes à examiner et en confirmant, d'autre part, le délai péremptoire pour y procéder. Le recourant se méprend sur la portée reconnue à la décision municipale par l'instance précédente. Il ressort en effet clairement de l'arrêt attaqué que le Tribunal cantonal a considéré que l'ordre de régularisation contient une liste des mesures de

protection à étudier, en fonction des directives AEAI, mais qu'elle n'ordonne pas encore, à ce stade, la réalisation de ces mesures; celles-ci ne sont du reste pas détaillées. Selon la cour cantonale, cette décision fixe un cadre, avec des variantes possibles, et comporte une obligation de principe à concrétiser dans le projet soumis à la procédure d'autorisation de construire. L'instance précédente a ainsi non pas jugé - comme prétend l'avoir compris le recourant - qu'un délai était imparti pour réaliser les travaux, mais bien pour présenter une demande de régularisation portant, d'une part, sur les modifications réalisées sans autorisation et, d'autre part, sur les mesures de protection contre le feu à adopter. En fondant son grief sur sa propre interprétation de la décision communale, sans tenir compte de la solution finalement retenue par l'instance précédente, le recourant perd de vue les exigences de l' art. 42 al. 2 LTF (cf. consid. 2), lequel impose notamment que soient discutés les motifs de la décision attaquée. Si le recourant entendait se prévaloir de sa propre interprétation de la décision municipale - laquelle ne lui paraît de prime abord toutefois pas favorable -, il lui appartenait d'expliquer en quoi celle de la cour cantonale serait insoutenable, ce qu'il ne tente pas de faire. L'appréciation de l'instance précédente n'apparaît quoi qu'il en soit pas d'emblée critiquable au regard du texte de la décision municipale; celle-ci n'exige en effet pas, contrairement à la jurisprudence cantonale que cite le recourant (arrêt cantonal AC.2008.0262 du 24 novembre 2009; recours p. 8), une remise en état, mais la régularisation des transformations opérées sans autorisation par le dépôt d'un dossier d'enquête (cf. art. 69 RLATC) et l'indication des mesures envisagées pour répondre aux normes incendie. Si le recourant estimait cette procédure en deux temps (dépôt d'une demande de régularisation en vue de l'octroi d'un permis, dans un premier temps, réalisation des travaux autorisés, par la suite; à ce propos et à titre d'exemple, procédure de régularisation expressément prévue en droit valaisan, cf. arrêt 1C\_167/2015 du 18 août 2015 consid. 5.1 et 5.3), entérinée par le Tribunal cantonal et confirmée par la commune (cf. réponse du 13 avril 2016, p. 6 sv.), contraire au droit cantonal (en particulier art. 103 LATC et 69 RLATC), il lui incombait d'en faire la démonstration (cf. consid. 2), tâche à laquelle il ne s'est pas non plus attelé.

#### **E. 5.4**

Il s'ensuit qu'insuffisamment motivé le grief doit être déclaré irrecevable.

#### **E. 6**

Se prévalant une nouvelle fois de l' art. 112 al. 1 let. b LTF , le recourant soutient que l'arrêt cantonal serait insuffisamment motivé sur certains faits "contestés entre les parties", tout particulièrement s'agissant de la question du changement d'affectation. Cette argumentation est manifestement erronée, la question du changement d'affectation relevant de l'appréciation juridique et non de l'établissement des faits. On comprend néanmoins que le recourant conteste que les activités actuellement menées dans son immeuble soient soumises à autorisation au sens des art. 22 al. 1 LAT et 103 LATC.

#### **E. 6.1**

Aux termes de l' art. 22 al. 1 LAT aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence, un changement d'affectation, même lorsqu'il ne nécessite pas de travaux de construction, reste en principe soumis à l'octroi d'un permis de construire. En l'absence de travaux, la modification du but de l'utilisation ( Zweckänderung ) peut cependant être dispensée d'autorisation de construire si la nouvelle affectation est conforme à celle de la zone en

question ou si son incidence sur l'environnement et la planification est manifestement mineure ( ATF 113 Ib 219 consid. 4d p. 223; arrêt 1C\_395/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1.1; cf. également ATF 139 II 134 consid. 5.2 p. 139 s.; voir également ALEXANDER RUCH, Commentaire LAT, 2010, n. 34 s. ad art. 22 LAT ). Si les effets engendrés par la nouvelle utilisation se révèlent plus importants que précédemment, une autorisation de construire est en revanche requise; il en va en particulier ainsi en cas d'augmentation significative des immissions (cf. arrêts 1C\_395/2015 précité consid. 3.1.1; 1C\_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.2). L'art. 103 LATC reprend ces principes et soumet à autorisation tout travail de construction "en surface ou en sous-sol, modifiant de manière sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment" (al. 1). Il précise également (al. 2) que ne sont pas soumises à autorisation les constructions, démolitions et installation 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 (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c).

## **E. 6.2**

La cour cantonale a jugé que l'évolution de l'utilisation et de l'aménagement des locaux du Moulin-Neuf a été telle, depuis son acquisition par le recourant, qu'une autorisation de construire, voire plusieurs autorisations successives auraient dû être requises. Elle a en particulier estimé que les travaux de transformation avec changement d'affectation réalisés entraient dans le champ d'application des art. 22 LAT et 103 LATC. L'instance précédente a enfin précisé que ces considérations demeuraient valables quand bien même il n'était pas contesté que l'utilisation actuelle du bâtiment n'est pas contraire au PPA. Le recourant ne remet pas réellement en cause cette appréciation; il soutient essentiellement que l'autorité ne pouvait retenir un changement d'affectation sans avoir défini clairement l'affectation de la zone. Ce faisant, le recourant part de la prémisse erronée que le Tribunal cantonal aurait perdu de vue que la zone en question est soumise à un plan partiel d'affectation, or tel n'est pas le cas (cf. également consid. 3.3). Cette argumentation ne convainc quoi qu'il en soit pas: que l'exploitation initialement menée dans l'immeuble (meunerie) ait été conforme à l'affectation de la zone, tout comme le sont les nouvelles activités, n'exclut pas nécessairement - au contraire de ce que soutient implicitement le recourant - l'existence d'un changement d'affectation. En effet, si la conformité d'une nouvelle activité à la zone concernée constitue l'une des conditions requises par la jurisprudence pour dispenser un changement d'affectation d'une autorisation de construire, encore faut-il que ce changement n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement du bâtiment (cf. consid. 6.1). Or, en l'espèce, il n'apparaît pas critiquable d'avoir à cet égard considéré que la mise à disposition d'un bâtiment désaffecté, après la fin d'une industrie, à plus d'une vingtaine de locataires, exerçant notamment des activités associatives regroupant plusieurs personnes, entraînait des effets perceptibles pour le voisinage, ce que le recourant ne prend au demeurant pas la peine de discuter. On ne discerne d'ailleurs pas non plus en quoi il serait contraire à l'art. 22 al. 1 LAT d'avoir jugé que la réalisation d'aménagements intérieurs par les différents locataires (création de pièces supplémentaires par l'installation de parois et de portes), sur une surface aussi importante que celle du Moulin-Neuf (locaux répartis sur six niveaux), nécessite une demande de régularisation. Le changement d'affectation et l'importance des travaux apparaissent en l'espèce d'autant plus manifestes que les exigences en matière de protection contre l'incendie - également au centre des débats (cf. consid. 7) - diffèrent selon que l'on se

trouve en présence d'une industrie ou d'un immeuble à vocation locative/artisanale (cf. art. 9 Norme AEAI); on pense notamment aux exigences en matière d'issues de secours qui sont fonction du nombre d'occupants (directive AEAI 16-15fr ch. 3.5.2), mais également aux exigences organisationnelles propres à chaque activité (directive AEAI 12-15fr, p. ex. ch. 6.3 exigeant une planification de l'évacuation pour les bâtiments recevant régulièrement des personnes étrangères à l'entreprise).

### **E. 6.3**

Dans ces circonstances, le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit, en particulier l'art. 22 al. 1 LAT ; le grief doit partant être écarté.

### **E. 7**

Le recourant se plaint encore d'une violation du principe de la proportionnalité ( art. 36 al. 3 Cst. ) en relation avec l'art. 2 al. 2 AEAI.

#### **E. 7.1.1**

En droit vaudois, selon l'art. 3 al. 2 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; RS/VD 963.11), le Conseil d'Etat peut déclarer applicables avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales. L'exécutif cantonal a fait usage de cette faculté en adoptant, le 17 décembre 2014, un règlement concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RS/VD 963.11.2; ce règlement remplace le RPPI en vigueur jusqu'au 14 décembre 2014, suite à la révision de la Norme AEAI), déclarant applicables les normes et directives incendie AEAI dans le canton (art. 1 al. 1 RPPI).

#### **E. 7.1.2**

La Norme AEAI 2003, applicable à la date de la décision municipale, prévoyait, à son alinéa 2, que les bâtiments, ouvrages et installations existants seront rendus conformes en proportion aux prescriptions de protection incendie: en cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction ou de l'exploitation (let. a); lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes (let. b). Dans sa version du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'art. 2 al. 2 AEAI conserve une teneur quasiment identique; il prévoit, dans les mêmes cas de figure que précédemment (art. 2 al. 2 let. a et b AEAI), que les bâtiments et les autres ouvrages existants seront rendus conformes aux prescriptions de protection incendie, suivant un principe de proportionnalité.

#### **E. 7.1.3**

Consacré à l'art. 5 al. 2 Cst. , le principe de la proportionnalité commande que la mesure étatique soit nécessaire et apte à atteindre le but prévu et qu'elle soit raisonnable pour la personne concernée ( ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 p. 267 s.; 140 II 194 consid. 5.8.2 p. 199).

### **E. 7.2**

A suivre le recourant, bien que l'art. 2 al. 2 AEAI exige une mise en conformité respectant le principe de la proportionnalité, l'arrêt attaqué serait muet "quant aux mesures à prendre ou, au contraire, à délaisser compte tenu d'une légitime balance des intérêts liée au principe de proportionnalité". Selon lui, les travaux énumérés dans la décision municipale posent des difficultés particulières compte tenu de l'âge du bâtiment et de la surface importante de l'immeuble. Enfin, ces travaux seraient de nature à mettre en péril sa situation financière.

### **E. 7.3**

Le recourant perd une nouvelle fois de vue que la décision de la municipalité doit être comprise comme une injonction à déposer un dossier de régularisation, tenant notamment compte des exigences posées par la norme AEAI, et non comme un ordre de remise en état; dans ce cadre, s'appuyant sur un rapport d'expert ECA, la municipalité a pointé les éléments à risque, laissant en revanche le recourant libre de choisir ses partenaires contractuels et les solutions techniques adéquates. Il est dès lors sans pertinence d'affirmer que ces éléments ne tiendraient pas compte des spécificités de l'immeuble. Pour le surplus, tout comme devant le Tribunal cantonal, le recourant ne prend pas la peine de remettre en cause ces différentes mesures, respectivement les points critiques mis en évidence par l'ECA; il se contente tout au plus d'"illustrer les difficultés qui s'offrent [à lui]" en affirmant péremptoirement que le principe de proportionnalité serait manifestement violé par la mise en conformité des voies d'évacuation et des systèmes porteurs; il affirme également que la décision attaquée mettrait en péril sa situation financière, mais ne fournit là non plus aucune motivation à l'appui de ses propos. Le recourant ne prétend enfin pas que les mesures à examiner définies par l'expert ECA contreviendraient aux normes techniques de l'AEAI, ce qu'il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office ( art. 106 al. 2 LTF ; cf. arrêt 1C\_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 7.1 et les références).

### **E. 7.4**

Mal fondé et insuffisamment motivé, ce grief doit être écarté pour autant que recevable.

## **E. 8**

Aux dires du recourant, c'est à tort que l'arrêt attaqué ne traiterai pas de la protection des droits acquis (ci-dessous consid. 8.2) et qu'il transgresserait le principe de la bonne foi (ci-dessous consid. 8.1). A le comprendre, dès lors que la municipalité connaissait de longue date l'existence des activités artisanales et culturelles déployées dans l'immeuble, elle ne pouvait ordonner, sauf à violer ces principes, la régularisation de la situation.

### **E. 8.1**

Selon la jurisprudence, la compétence d'exiger la démolition d'une installation pour rétablir une situation conforme au droit est soumise en principe à un délai de péremption de trente ans; exceptionnellement, cette compétence peut être exercée au-delà du délai en question si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure et, inversement, l'autorité peut en être déchue avant l'écoulement des trente ans lorsque le principe de la bonne foi le commande (cf. arrêt 1A.78/2005 du 19 janvier 2006 consid. 5.1 avec renvoi à l' ATF 107 Ia 121 consid. 1 p. 123 s.; ATF 132 II 21 consid. 6.3 p. 39). A cet égard, le recourant se prévaut d'une jurisprudence cantonale aux termes de laquelle la prescription d'une remise en état pourrait être acquise moins de trente après la réalisation de travaux illicites. De cette argumentation, on comprend que le recourant remet en cause la bonne foi de l'autorité communale pour avoir ordonné la régularisation alors qu'elle connaissait depuis longtemps la nature de l'utilisation nouvelle de l'immeuble. Le recourant ne fournit cependant aucune motivation à l'appui de son grief, se contentant de reproduire d'anciens prononcés et arrêts respectivement rendus par l'ancienne Commission cantonale de recours et le Tribunal administratif (actuelle Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal), ce qui n'est pas admissible (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF; cf. consid. 2). Cela étant, il n'apparaît pas critiquable d'avoir à cet égard retenu - comme l'ont fait les juges cantonaux - qu'on ne pouvait déduire de l'occupation des locaux par des artistes, déjà à la fin des années 1980,

l'existence d'un centre de culture alternative et que ce n'est que le développement ultérieur de ces activités, dans quasiment tous les étages et espaces disponibles, avec l'installation récente de plusieurs ateliers ou lieux de réunion, qui a attiré l'attention des autorités. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où la demande de mise en conformité prononcée par la commune n'exige pas, pour l'heure, du recourant qu'il revienne à l'affectation antérieure ni qu'il procède à la démolition des aménagements intérieurs (cf. consid. 5.3), son grief s'avère mal fondé; cela est d'autant plus vrai que la cour cantonale n'a pas à ce stade remis en cause la conformité de l'utilisation actuelle de l'immeuble au PPA (cf. consid. 6.2; arrêt attaqué consid. 2c p. 10).

### **E. 8.2**

La jurisprudence a déduit de la garantie de la propriété ( art. 26 Cst. ) et du principe de la non-rétroactivité des lois une protection de la situation acquise ( Besitzstandsgarantie ), qui commande que de nouvelles dispositions restrictives ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté ( ATF 113 Ia 119 consid. 2a p. 122). En l'espèce, c'est sous l'angle de la norme AEAI que le Tribunal cantonal a examiné la question des droits acquis, ce que feint d'ignorer le recourant. Or à cet égard, l'instance précédente a procédé à une pesée des intérêts estimant que la protection contre l'incendie revêtait une importance particulière pour un immeuble occupé par de nombreuses personnes et situé en milieu urbain; il s'agit, selon la cour cantonale, de motifs de police qui ne permettent pas au propriétaire de s'opposer à toute mesure de protection contre l'incendie, au motif qu'une situation perdurerait de longue date. À cet égard, la cour cantonale a estimé qu'il était conforme au droit d'imposer au propriétaire d'élaborer un projet de mise en conformité, le cas échéant, en collaboration avec un expert incendie de l'ECA, afin que la proportionnalité des mesures à prendre puisse d'emblée être garantie. Cette appréciation n'est pas véritablement remise en cause par le recourant. Alors même qu'il reconnaît, à juste titre, qu'un droit acquis peut être limité en raison d'un intérêt prépondérant, le recourant ne cherche pas à démontrer que les motifs de police retenus par la cour cantonale ne répondraient pas à ce critère, ignorant à nouveau les exigences de motivation auxquelles doit répondre le recours fédéral (cf. consid. 2). En tout état, il n'apparaît pas critiquable d'avoir fait prévaloir des motifs de police liés à la sécurité des usagers de l'immeuble, qui constituent un intérêt public important ( Polizeilich motivierte Gefahrenabwehr ; cf. KONRAD WILLI, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, 2003, p. 47 i.f. ; STEVE FAVEZ, La garantie des situations acquises, thèse 2013, p. 198 s. et 330 s.), sur l'intérêt du recourant à poursuivre dans des conditions inchangées la perception de loyers au détriment de la sécurité de ses locataires.

### **E. 8.3**

Intégralement mal fondés, les griefs déduits de la protection de la bonne foi et de la garantie de la situation acquise doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

### **E. 9**

Dans un ultime grief, le recourant se plaint "d'abus et d'excès du pouvoir discrétionnaire manifestés par la commune et repris intégralement par l'arrêt attaqué". Il reproche essentiellement à la commune de n'avoir pas tenu compte de la situation d'un bâtiment existant, n'ayant subi aucune modification depuis plusieurs dizaines d'années ni fait l'objet de plaintes des locataires, mais d'avoir au contraire ordonné des mesures comme s'il

s'agissait d'un bâtiment neuf. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité ( ATF 140 I 257 consid. 6.3.1 p. 267; 137 V 71 consid. 5.1 p. 73). Outre que l'on ne saisit guère où le recourant veut en venir avec cette argumentation, il apparaît qu'en préconisant l'élaboration d'un projet de mise en conformité, le cas échéant, en collaboration avec un expert ECA (cf. consid. 8.2), sans toutefois, à ce stade, imposer de mesures précises, l'arrêt attaqué consacre une solution proportionnée tenant compte des spécificités du bâtiment (cf. consid. 7.3). On ne discerne enfin pas en quoi - et le recourant ne l'explique pas - la prétendue absence de plainte des locataires et le caractère très honorable et estimable, selon lui, des activités déployées dans son immeuble témoigneraient d'un excès du pouvoir d'appréciation des autorités dans leur prise de décision. Appellatoire et insuffisamment motivé ( art. 42 al. 2 LTF ; cf. consid. 2), ce grief est irrecevable.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais de justice sont mis à la charge du recourant, qui succombe ( art. 65 et 66 al. 1 LTF ). La Municipalité d'Aigle et l'ECA, qui est une institution de droit public (art. 1 de la loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels [LAIEN; RS/VD 963.41]), n'ont pas droit à des dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

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