

BGer 1C_657/2024 vom 7. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_657_2024

FR: TF 1C_657/2024 du 7 mai 2025

IT: TF 1C_657/2024 del 7 maggio 2025

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF) et déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante, qui a pris part à la procédure devant la CDAP, est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme le refus de faire suite à sa demande de changement d'affectation de onze appartements. Pouvant se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation de cet arrêt, elle a la qualité pour recourir (cf. art. 89 al. 1 LTF). Sous réserve d'une motivation suffisante des griefs, les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante fait grief à l'autorité précédente d'avoir considéré que le changement d'affectation qu'elle demandait était manifestement contraire au règlement du PPA, de sorte qu'une mise à l'enquête publique pouvait être refusée. Elle se plaint d'une constatation inexacte et incomplète des faits, ainsi que d'une application arbitraire du droit cantonal.

E. 2.1

L'art. 109 al. 1 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS/VD 700.11) prévoit que la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. Selon la jurisprudence cantonale, la mise à l'enquête constitue ainsi la règle, dont la municipalité ne peut s'écarter (sauf cas de dispense d'enquête; cf. art. 111 LATC) que dans le cas où le projet est manifestement incompatible avec les dispositions réglementaires ou lorsque les plans sont affectés de lacunes telles que l'on ne peut se faire une idée exacte du projet. En dehors de ces situations spéciales, le constructeur peut exiger la mise à l'enquête publique, quand bien même il aurait de bonnes raisons de craindre un rejet de la demande d'autorisation, à l'issue de l'enquête (arrêt 1C_622/2015 du 24 février 2016 consid. 4.2.2; cf. Bovay/Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire in RDAF 2009 I 1, p. 61 s.; Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd. 2010, n. 1.4 ad art. 109 LATC).

Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se

révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1; 140 III 167 consid. 2.1).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), hormis dans les cas visés à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 145 V 188 consid. 2). Le recourant doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (cf. art. 106 al. 2 LTF). Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables (ATF 145 I 26 consid. 1.3).

E. 2.3

En l'occurrence, la CDAP a considéré que la municipalité pouvait refuser de soumettre le projet à une enquête publique, dès lors que le changement d'affectation requis pour les onze appartements était manifestement contraire à l'art. 2 du règlement du PPA "P 32". Selon cette disposition réglementaire, "les quatre premiers niveaux du bâtiment B, comptés depuis le niveau de la terrasse sur la construction basse sont destinés aux activités tertiaires, à l'exclusion de magasins; l'installation d'un établissement public peut toutefois être autorisée par la Municipalité. Les deux derniers niveaux sont obligatoirement destinés au logement".

E. 2.3.1

Relevant que le 1er niveau de l'immeuble n'était plus destiné aux activités tertiaires depuis 1993, la recourante soutient qu'il serait dès lors possible d'obtenir une dérogation à ce règlement aussi pour les autres étages dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire. En dépit de ces critiques, le changement d'affectation demandé par la recourante doit être examiné en fonction de la réglementation actuellement en vigueur, laquelle autorise uniquement, aux étages concernés, une affectation à des activités tertiaires. Le fait que le premier niveau du bâtiment accueille des logements d'habitation depuis 1993 n'est ainsi pas déterminant. Ces transformations ont été autorisées dans des circonstances distinctes et au terme d'une procédure formelle d'autorisation de construire selon les réglementations et exigences en vigueur à cette époque. La cour cantonale a ajouté qu'une dérogation exceptionnelle au sens de l'art. 102 du règlement du plan d'extension - police des constructions adopté par la Commune de Renens les 20 mars 1946 et 29 mai 1947, auquel renvoie l'art. 23 du règlement du PPA "P 32", n'entrait pas en ligne de compte. La recourante ne parvient pas à démontrer le caractère arbitraire de cette appréciation. Cela n'apparaît du reste pas être le cas, dans la mesure où ces dérogations ne semblent pas porter sur un changement d'affectation comme demandé en l'espèce, mais sur des règles concernant notamment l'ordre, l'implantation, les hauteurs et les longueurs des constructions.

Compte tenu de l'issue du recours, il n'est au demeurant pas nécessaire d'examiner la recevabilité des critiques de l'état de faits élevées par la municipalité.

E. 2.3.2

La recourante fait ensuite remarquer qu'elle avait été autorisée par la municipalité en juin 2020 à changer l'affectation de ses onze appartements aux niveaux 2, 3 et 4. Selon elle, cela démontrerait que son projet n'est pas manifestement incompatible avec les dispositions réglementaires, ce qui aurait dû conduire à une mise à l'enquête publique.

En 2019, après avoir découvert que la propriétaire avait, sans droit, aménagé onze logements, la municipalité lui a donné le choix entre un retour des locaux à l'affectation d'origine en bureaux ou le dépôt d'une demande d'autorisation de construire pour un changement d'affectation. La recourante ayant opté pour cette seconde possibilité, la municipalité lui a imposé diverses transformations pour rendre les surfaces aptes au logement. La recourante a par la suite demandé une prolongation du délai pour procéder selon le permis de construire, puis a finalement indiqué qu'elle n'effectuerait pas les travaux autorisés compte tenu de leur coût. Dans la mesure où la recourante n'a pas utilisé le permis de construire qui lui avait été accordé pour régulariser ses appartements et qu'elle y a finalement renoncé, il n'était pas choquant pour l'autorité précédente de refuser d'entrer en matière sur une nouvelle demande portant sur des transformations contraires à la réglementation (PPA) en vigueur. La procédure de légalisation d'une construction illicite permet à son propriétaire de rétablir la conformité de cette construction avant qu'une éventuelle remise en état soit ordonnée. En ce sens, cette autorisation subséquente permet de respecter le principe de la proportionnalité (cf. ATF 132 II 21 consid. 6 et 123 II 248 consid. 3a/bb; Jean-Baptiste Zufferey, *Droit public de la construction*, 2024, n° 1005, p. 519). Cette procédure ne doit cependant pas permettre au propriétaire de prolonger indéfiniment l'état de fait illicite qu'il a créé ou d'échelonner les travaux qu'il entend régulariser selon son bon vouloir. La recourante ne saurait par conséquent se plaindre de ce qu'une nouvelle possibilité de requérir une autorisation pour le changement de l'affectation en faveur de ses appartements ne lui ait pas été offerte par la municipalité. Cela vaut d'autant plus que la municipalité avait entre-temps ordonné, le 7 décembre 2022, la remise en état, si le permis accordé en juin 2020 n'était pas exécuté. Ce faisant, elle a indiqué clairement à la recourante qu'elle n'était plus prête à accepter d'autres dérogations à l'affectation aux activités tertiaires selon le PPA.

Par ailleurs, la remise en état des onze logements ordonnée par la municipalité le 7 décembre 2022 étant désormais définitive et exécutoire, une nouvelle procédure de permis de construire ouverte sur les mêmes biens irait à l'encontre de cette décision et créerait une insécurité juridique. Avec l'entrée en force de cette décision, la municipalité peut en effet exiger de la recourante qu'elle procède à la remise en état de ces onze appartements (cf. arrêt 1C_453/2023 du 29 mai 2024 consid. 3.4). Dans la mesure où la recourante laisse entendre que de nombreuses années se sont écoulées depuis l'affectation en logements et qu'il y aurait un intérêt public à disposer de surfaces d'habitation, il convient de retenir que les conditions pour renoncer à une remise en état ne sont de toute évidence pas remplies (cf. ATF 147 II 309 consid. 4.1 et 107 Ia 121). De plus, ce n'est pas parce qu'il y a un besoin en logements que des surfaces destinées, selon le PPA, à des activités tertiaires doivent pouvoir servir à l'habitation. Les griefs de la recourante, pour autant qu'ils soient recevables, sont par conséquent infondés.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (cf. art. 68 al. 3 LTF).

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