

VD_OMNI AC.2004.0219 vom 28. Juni 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0219

FR: VD_OMNI AC.2004.0219 du 28 juin 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0219 del 28 giugno 2005

Regeste

BARRAUD/Direction des travaux | Ordre de rétablir une situation conforme à l'état antérieur justifié du point de vue de la proportionnalité s'agissant de locaux habitables créés en toiture de l'immeuble alors que la réglementation communale n'autorise que les superstructures techniques limitées en hauteur; de plus, la municipalité avait déjà averti à deux reprises le constructeur que les travaux en cours n'étaient pas conformes et devaient être arrêtés.

Erwägungen

E. 1

a) Il n'est pas contesté que les travaux litigieux, destinés à la création d'un réfectoire et de salles d'eau (WC, douches et baignoires) ne sont pas conformes à la réglementation du plan d'extension de la zone comprise entre la rue de Genève, l'avenue de Sévelin et la Gare de Sébeillon. Le règlement du plan, approuvé par le Conseil d'Etat le 30 juillet 1957, précise que les cages d'ascenseur seront tolérées à 80 cm au maximum au-dessus de la hauteur limite de la corniche. Or, les travaux litigieux dépassent de plus d'un mètre cette hauteur limite. Il est vrai que le projet autorisé à l'origine en 1967 comportait en toiture des superstructures qui s'écartaient déjà des règles du plan d'extension partiel avec une machinerie pour l'ascenseur et une surface couverte attenante à l'escalier constituant un espace de détente ouvert sur l'extérieur, entouré par des bacs à fleurs et comportant une arborisation d'agrément. Toutefois, les locaux autorisés à cette époque ne comportaient aucune surface habitable et l'espace situé dans le prolongement de la cage d'escaliers du bâtiment permettait d'accéder à une surface ouverte sur l'extérieur. Il n'est donc pas douteux que les travaux sont à la fois non conformes au permis de construire délivré en 1967 et non conformes à la réglementation du plan d'extension partiel. En outre, les travaux aggravent la situation non réglementaire par la création de surfaces habitables en toiture et aussi par une extension des surfaces bâties en toiture par rapport au projet autorisé en 1967. Les travaux ne peuvent donc être assimilés à des transformations au sens de l'art. 80 LATC.

b) Cependant, le fait que les constructions sont illégales ne signifie pas encore qu'elles doivent être nécessairement démolies. La question doit être examinée en application des principes de proportionnalité et de protection de la bonne foi. Le constructeur peut se voir dispensé de démolir l'ouvrage si la violation est de peu d'importance ou lorsque la démolition n'est pas compatible avec l'intérêt public, ou encore lorsque le constructeur a pu croire de bonne foi qu'il était autorisé à édifier l'ouvrage. Encore faut-il que le maintien d'une situation illégale ne heurte pas des intérêts prépondérants (ATF 111 Ib 221 consid. 6). Mais celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle tente de rétablir une situation conforme au droit en dépit des inconvénients qui en résultent pour le constructeur : l'autorité peut en effet, dans l'application du principe de proportionnalité,

faire prévaloir des motifs fondamentaux, tels que l'égalité de traitement et le respect de la légalité dans l'application du droit de la construction (ATF 108 Ia 218 consid. 4b). L'autorité doit cependant examiner d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux droits du constructeur. Elle peut offrir à celui-ci la possibilité de faire des propositions sur la manière de remédier aux violations de la réglementation existante. Et même si ces propositions sont inadéquates, l'autorité reste tenue de rechercher, parmi les mesures d'exécution envisageables, celles qui apparaissent le mieux proportionnées; elle examinera par exemple, au moment d'exécuter sa décision, si le but recherché peut être atteint par une solution moins rigoureuse (ATF 108 Ib 219 consid. 4d). c) En l'espèce, le recourant a été averti le 24 novembre 2003 que les travaux envisagés n'étaient pas conformes à la réglementation mentionnée sur les coupes et élévations du plan d'extension partiel de la zone comprise entre la rue de Genève, l'avenue de Sévelin et la Gare de Sébeillon. Il a néanmoins poursuivi les travaux jusqu'à leur achèvement en réalisant, depuis la décision attaquée du 10 septembre 2004, encore d'autres travaux, par l'installation d'un jacuzzi et la création d'un escalier reliant l'un des logements du dernier niveau de l'immeuble habitable à la toiture. Par ailleurs, les travaux ont pour effet de créer une surface habitable relativement importante qui n'existait pas, même si le permis de construire prévoyait l'aménagement d'une terrasse ouverte sur une petite partie centrale de la toiture liée à la cage d'escalier. L'intérêt visant à assurer une application des règles de police des constructions l'emporte sur l'intérêt privé du recourant visant à maintenir les constructions réalisées sans autorisation.

E. 2

a) Le recourant invoque l'égalité de traitement avec les différents locaux de détente (carnotzet) qui auraient été aménagés par les autorités communales dans certains bâtiments administratifs. Il se prévaut aussi de l'exécution de différents travaux qui auraient été réalisés sur des installations publiques sans respecter la procédure d'autorisation de construire. b) Le principe de l'égalité de traitement interdit notamment qu'une même autorité rende des décisions contradictoires (André Grisel , Traité de droit administratif, vol. I p. 361). Deux décisions sont contradictoires lorsqu'elles règlent de façon différente des situations dont la ressemblance exige un traitement identique, ou encore, lorsqu'elles règlent de façon semblable des situations dont la différence requiert un traitement distinct. Mais une mauvaise application ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue pas à l'administré le droit d'être traité par la suite illégalement (ATF 115 Ia 81 consid. 2 p. 83). L'égalité devant la loi ne protège pas le particulier qui requiert aussi le même traitement illégal que l'autorité a pu accorder à un tiers; il n'y a en principe pas d'égalité dans l'illégalité, à défaut de quoi, le principe constitutionnel aurait pour effet d'inviter l'autorité qui s'est trompée à persévérer dans l'erreur (André Grisel , op. cit. p. 362). Toutefois, la jurisprudence déroge exceptionnellement à cette règle dans le cas où l'autorité manifeste clairement son intention de poursuivre une pratique illégale (ATF 103 Ia 242 consid. 3a p. 244), et pour autant qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'oppose au maintien de cette pratique (ATF 123 II 248, consid. 3c p. 254). Lorsqu'un tel intérêt est touché, le droit à l'égalité n'est plus susceptible d'être invoqué efficacement pour exiger la poursuite d'une pratique illégale (André Grisel , op. cit. p. 363 et les références citées). c) En l'espèce, le recourant a relevé certaines situations qui peuvent présenter des irrégularités dans le cadre des procédures de demandes de permis de construire. Toutefois, la municipalité n'a pas fait savoir qu'elle entendait maintenir des pratiques qui ne seraient pas conformes aux règles formelles et matérielles applicables en matière de police des

constructions sur le territoire communal. Bien au contraire, sa réponse au recours montre sa volonté de faire respecter les règles de police des constructions du point de vue formel et matériel en exigeant la remise en état des lieux. Il s'agit d'ailleurs d'une obligation légale que l'art. 17 LATC met à la charge des municipalités. Ces dernières sont en effet chargées : "de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (al. 1)". En outre, avant d'accorder le permis de construire, la Municipalité doit vérifier la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les réglementations d'affectation (al. 3). Il n'apparaît pas que la Municipalité puisse se soustraire à ses obligations légales, tout comme le recourant ne peut pas non plus exiger le maintien d'une situation illégale dans ces conditions.

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, en tous points bien fondée, peut être maintenue, le délai d'exécution devant toutefois être reporté au 30 septembre 2005. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice à la charge du recourant. La commune, qui obtient gain de cause et qui a consulté un homme de loi, a droit aux dépens qu'elle a requis, arrêtés à 2000 fr.

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