

# VD\_OMNI AC.2010.0003 vom 7. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0003)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0003 du 7 juillet 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0003 del 7 luglio 2011

## Regeste

LIECHTI/Municipalité de Montreux | Annulation de l'ordre de remise en état des combles aménagés sans autorisation. Le refus du permis de construire n'entraîne pas automatiquement la démolition de l'aménagement illicite: l'autorité doit examiner si l'ordre de remise en état est conforme au principe de la proportionnalité. Dans ce cadre, il n'est pas possible de faire abstraction de la planification en cours d'élaboration. Renvoi du dossier à l'autorité intimée pour qu'elle mette en balance l'intérêt public à la remise en état des lieux et l'intérêt privé du recourant à ne pas devoir démolir ce qu'il pourrait prochainement être autorisé à reconstruire.

## Erwägungen

### E. 1

a) A teneur de l'art. 105 al. 1 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATC; RSV 700.11), 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. Contrairement à la formulation de la disposition de l'art. 105 LATC pourrait laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions sont remplies (AC.2007.0068 du 13 août 2007 consid. 1a; AC.2005.0059 du 5 juillet 2005). b) Le recourant ne conteste pas, à juste titre, que le projet mis à l'enquête n'est pas conforme au Plan de quartier "Derrière Fontanivent" du 7 août 1974 et à son règlement (ci-après: RPQ). En effet, la surface brute de planchers habitable du bâtiment concerné ne peut excéder 1'410 m<sup>2</sup> (art. 5 RPQ), alors que la demande de permis de construire visait une surface brute utile des planchers de 1545 m<sup>2</sup> dont 1523 m<sup>2</sup> consacrés au logement. L'art. 6 RPQ prévoit en outre que le bâtiment peut avoir un maximum de 4 niveaux habitables ou utilisables à des fins professionnelles pour sa partie centrale et de 3 niveaux pour la partie adjacente. Or, le projet ajoute un niveau supplémentaire. La décision contestée fait également état d'une violation de l'art. 11 RPQ en raison d'une distance entre lucarnes insuffisante (1 m au minimum). Plus généralement, il a été rappelé à plusieurs reprises au recourant, depuis un premier courrier daté du 5 novembre 2005, que les combles ne pouvaient être rendus habitables et devaient être maintenus en galetas. Ces mises en garde n'ont pas empêché le recourant d'y aménager des pièces habitables, avec salle de bain, en liaison directe avec l'appartement existant de l'étage inférieur par la création d'un escalier intérieur. Les travaux entrepris sont donc indiscutablement illicites. Le recourant fait valoir que la décision attaquée comportant l'ordre de remise en état n'est pas conforme au principe de la proportionnalité. a) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité (ATF 1C\_260/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.2). Le

principe de proportionnalité ne permet pas de déroger à la loi - hors des cas où celle-ci en réserve elle-même la faculté à l'autorité - et de délivrer ainsi une autorisation dont les conditions légales ne sont pas remplies. En revanche, il entre pleinement en considération lorsqu'il s'agit d'examiner s'il y a lieu d'ordonner la suppression ou la modification de travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (AC.2008.0201 du 10 février 2010 consid. 4c). L'autorité doit 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, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb; 111 Ib 213 consid. 6b; 102 Ib 64 consid. 4). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de la proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b et la jurisprudence citée). Il doit ainsi s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe, à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, accordent une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prennent pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (AC.2008.0222 du 23 septembre 2009 consid. 4a). L'autorité examine dans tous les cas d'office quel est le moyen le plus approprié pour atteindre le but recherché sans porter excessivement atteinte aux droits du constructeur (AC.2002.0221 du 18 mai 2005 consid. 2). En outre, avant d'ordonner la démolition d'un ouvrage construit sans autorisation, l'autorité doit d'abord examiner s'il est réglementaire ou s'il pourrait le devenir (RDAF 2006 I 260 n° 77). Ainsi, dans le cadre de l'examen de la proportionnalité, il n'est pas possible de faire abstraction de la planification en cours d'élaboration (AC.2008.0193 du 4 mars 2010; AC.2001.0033 du 11 août 2006 consid. 4). Finalement, l'art. 33 al. 1 er LPA-VD impose à l'autorité intimée d'informer le recourant de son intention de prendre position sur le point de savoir si un ordre de démolition doit ou non être formulé et d'impartir au recourant un délai raisonnable pour exprimer son point de vue à ce sujet, notamment d'exposer son opinion sur le caractère proportionné ou non d'une telle injonction. b) La décision municipale du 18 novembre 2009, se référant à celle du 9 juillet 2009 refusant la délivrance du permis de construire sollicité, se contente d'ordonner la désaffectation des surcombles aménagés en appartement et la remise en état des lieux selon leur destination d'origine d'ici au 15 mars 2010. Quoiqu'en dise l'autorité intimée, le refus du permis de construire n'entraîne pas automatiquement la démolition de l'aménagement illicite. C'est dans le cadre de la décision d'ordre de remise en état, soit celle du 18 novembre 2009, que le principe de la proportionnalité intervient (AC.2008.0201 du 10 février 2010). Or, au vu de son caractère succinct, la décision attaquée est incomplète et ne répond pas aux exigences jurisprudentielles rappelées ci-dessus. Le tribunal doute que l'autorité intimée se soit véritablement interrogée sur le caractère proportionné de l'ordre de démolition. La décision ne définit en effet pas quels travaux seraient exigés pour que les lieux soient considérés comme "remis en état selon la destination d'origine de ces locaux (surcombles non habitables)". Aucun examen de la mesure la plus appropriée n'a été entrepris. Les mesures à entreprendre en vue de la suppression des aménagements intérieurs n'étant pas définies, leur coût ne peut être estimé. Or, le coût relatif aux travaux de remise en état constitue un élément d'appréciation dans la pondération des intérêts qu'impose le principe de

proportionnalité (AC.2010.0052 du 19 juillet 2010 consid. 2b). Par ailleurs, l'autorité intimée n'a pas invité le recourant à s'exprimer sur le caractère proportionné de l'injonction. On relèvera également que le nouveau plan général d'affectation (ci-après: PGA) - planification toujours en cours de procédure qui aura pour effet d'abroger l'actuel plan de quartier - colloque en secteur C forte densité la zone du Plateau de Fontanivent dont fait partie la parcelle n° 4199. Aux termes de l'art. 7.1 PGA, la zone de forte densité est destinée à assurer l'extension de l'agglomération dans des secteurs présentant des conditions favorables à une densité de population élevée, notamment par rapport à la desserte par les transports publics. Quant à la zone du plateau de Fontanivent-Chernex, elle est divisée en trois secteurs A (faible densité), B (moyenne densité) et C (forte densité) (art. 10 al. 1 PGA). Pour le secteur C, le nombre de niveaux, rez-de-chaussée compris, est élevé à 5 sous la corniche ou l'acrotère, "auxquels un étage peut être ajouté sous forme d'attique ou de combles habitables" (art. 10.4 PGA). L'art. 10.6 PGA permet une surface bâtie au sol maximale de 1/8. Comme l'indique l'autorité intimée, il est dès lors possible qu'à terme la mise en vigueur du nouveau plan des zones communal permettra d'ouvrir de nouvelles perspectives pour affecter à de l'habitation des volumes actuellement non-utilisés. On rappellera à cet égard qu'au moment de statuer sur une remise en état, l'autorité ne peut pas faire abstraction de la planification en cours d'élaboration (AC.2008.0193 du 4 mars 2010; AC.2001.0033 du 11 août 2006 consid. 4). Cela s'impose d'autant plus lorsque comme en l'espèce, le nouveau plan d'affectation a été adopté par le conseil communal et que son approbation par l'autorité cantonale est retardée pour des motifs qui sont sans rapport avec la nouvelle réglementation dont bénéficiera la construction litigieuse. Partant, il incombera à la municipalité d'examiner l'opportunité d'ordonner ou non la remise en état des lieux, en mettant en balance l'intérêt public à la remise en état des aménagements entrepris dans les combles et l'intérêt privé du recourant à ne pas devoir démolir ce qu'il pourrait prochainement être autorisé à reconstruire.

## **E. 2**

Vu ce qui précède, la décision du 18 novembre 2009 de l'autorité intimée prononçant l'ordre de mise en conformité de l'aménagement des surcombles est annulée. Il appartiendra à la municipalité, à qui le dossier est renvoyé, de décider si la désaffectation des surcombles illicitement aménagés en appartement et la remise en état des lieux selon la destination d'origine des locaux peut être exigée au vu des considérations exposées ci-dessus ou, au contraire, si les aménagement entrepris ne compromettent pas un intérêt public prépondérant et peuvent demeurer en l'état où ils se trouvent depuis 2006.

## **E. 3**

En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). L'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1 LPA-VD). Cette indemnité est mise à charge de la partie qui succombe (art. 55 al. 2 LPA-VD). Le recours étant admis, un émolument est mis à charge de l'autorité intimée. Le recourant obtenant gain de cause, il y a lieu de lui accorder des dépens. Le montant de l'émolument et des dépens peut cependant être limité pour tenir compte du fait que la procédure se termine sans audience.