

VD_OMNI AC.2017.0268 vom 13. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0268

FR: VD_OMNI AC.2017.0268 du 13 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0268 del 13 agosto 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Pully | Recours d'un propriétaire contre la décision de la municipalité qui d'une part révoque le permis de construire délivré pour la construction de cinq nouveaux appartements dans des combles et, d'autre part, ordonne la remise en état des locaux concernés en tant que galetas. Le permis de construire ayant déjà été partiellement utilisé, sa révocation doit être examinée avec la question de la remise en état (consid. 2b). Existence d'un motif de révocation: la hauteur des locaux est (en tout cas partiellement) insuffisante au regard de l'art. 27 RLATC (consid. 3). Le recourant, qui a notamment présenté des plans erronés et ne les a pas respectés, ne peut se prévaloir de sa bonne foi (consid. 4b). L'ordre de remise en état, qui concerne principalement les lucarnes construites, n'est pas prématuré compte tenu des occasions qui ont été données au recourant de présenter un projet corrigé sur la base de plans corrects; l'ordre respecte en outre le principe de la proportionnalité (consid. 4c). La révocation du permis de construire est également proportionnée (consid. 4d). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale révoquant un permis de construire et ordonnant une remise en état des lieux peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Propriétaire des locaux concernés et destinataire de la décision attaquée, le recourant a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Par sa décision, la municipalité a tout à la fois révoqué le permis de construire dont bénéficiait le recourant et ordonné la remise en état des lieux. Le recourant demande l'annulation de cette décision en critiquant en substance les constatations de fait de l'autorité communale et le résultat de la pesée des intérêts. a) Selon la jurisprudence, en tant qu'acte unilatéral, la décision est par définition modifiable unilatéralement. Cette caractéristique permet notamment à l'administration de corriger un vice affectant la régularité de l'acte qu'elle a prononcé, dans le but de rétablir une situation conforme au droit; une base légale n'est pas requise dans un tel cas. Une telle révocation peut d'ailleurs être prononcée d'office, à la seule initiative de l'autorité compétente. Lorsque la législation ne règle pas spécifiquement la question de la révocation – comme c'est le cas en droit vaudois – il y a lieu de se prononcer sur la base d'une pesée des intérêts, dans laquelle l'intérêt à une application correcte du droit objectif est mis en balance avec l'intérêt à la sécurité juridique, respectivement à la protection de la confiance. Sont notamment pertinents dans cette pesée

d'intérêts le fait que la décision a créé un droit subjectif au profit de l'administré, que celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation ou que la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. Il en va de même de la bonne foi de l'administré. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 143 II 1 consid. 5.1 et les arrêts cités; TF 1C_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 6.1; TF 1C_436/2008 du

E. 4

Il convient toutefois d'examiner si cette révocation et l'ordre de remise en état répondent aux conditions posées par la jurisprudence citée plus haut. a) On relèvera tout d'abord que le recourant a déjà fait usage de l'autorisation: une partie des travaux avait déjà été réalisée au moment où ils ont été interrompus. Cependant, ceux-ci sont loin d'être terminés. Lors de l'inspection locale, la Cour a ainsi pu constater qu'aucun des appartements prévus n'est encore aménagé: manquent notamment les équipements sanitaires, les cuisines, ainsi que certaines cloisons et portes internes. Seul le revêtement de sol est posé à certains endroits. Les aménagements les plus importants, ou les plus "achevés" semblent être les lucarnes. Or elles n'ont pas été réalisées conformément aux plans et violent en outre la réglementation communale (cf. infra consid. 4c/aa). En conséquence, on ne saurait considérer que le permis de construire a été utilisé dans une mesure qui exclurait sa révocation. b) S'agissant de la bonne foi du recourant, celui-ci admet que les plans de son architecte, dans le dossier de la demande de permis de construire, ne sont pas exacts. Ils n'ont pas été dessinés sur la base de relevés actuels, mais sont au contraire basés sur des anciens plans, archivés par les services communaux. Le recourant devait savoir – ou son architecte devait en tout cas le renseigner – que ces questions de hauteur étaient déterminantes. En présentant des plans pour un nombre à l'évidence excessif d'appartements, et en laissant croire – grâce à des indications fausses à propos de la hauteur de 2.40 m – que les locaux des combles auraient les caractéristiques de locaux habitables, le constructeur ne pouvait pas être considéré comme étant de bonne foi. On ne saurait reprocher à la municipalité de n'avoir pas vu d'emblée ces problèmes de hauteur et d'habitabilité des combles en examinant la demande de permis de construire et de s'être fiée aux plans présentés ainsi qu'aux indications de l'architecte, lequel avait déclaré (dans un courrier électronique adressé le 11 février 2015 à la direction de l'urbanisme) que selon lui la surface de plus de la moitié des pièces à une hauteur de 2.40 m était respectée (cf. pour un cas similaire l'arrêt TF 1C_436/2008 du 4 décembre 2008 consid. 2.2). Le manque de collaboration du recourant après la délivrance du permis de construire doit également être pris en compte. Il n'a pas demandé l'organisation d'une séance interservices avant le début du chantier et n'a désigné que tardivement un responsable de chantier (cf. le courrier électronique du recourant du 8 septembre 2016). Par la suite, il a présenté, après des rappels de la direction de l'urbanisme, plusieurs versions des plans des combles dont il est apparu qu'elles étaient toujours erronées: il n'avait pas été fait, dans l'intervalle, de relevés précis mais un employé de l'architecte était venu sur place et ses mesures étaient visiblement approximatives. Par ailleurs, force est de constater que les plans d'enquête, en plus d'être erronés, n'ont pas été respectés, notamment s'agissant de la forme et de l'emplacement des lucarnes. Ces éléments pris dans leur ensemble ne permettent pas au recourant de se prévaloir de sa bonne foi. c) Concrètement, l'ordre de remise en état a la teneur suivante, d'après le dispositif de la décision attaquée: "remise en état des lieux à l'état antérieur de galetas en supprimant, notamment, toutes les lucarnes". aa) L'élément essentiel

est donc la suppression des lucarnes. La comparaison des plans d'enquête et du plan d'exécution du 13 mai 2017, ainsi que les constatations faites en inspection locale, font apparaître que, sur le pan de toiture au nord, les distances entre les quatre lucarnes situées le plus à l'ouest (qui ont une largeur de 1.40 m) ont été significativement modifiées et que, notamment, deux lucarnes se trouvent à moins d'un mètre l'une de l'autre. La lucarne unique au sud a en outre été déplacée sur la noue. De surcroît, l'ensemble des lucarnes ont été réalisées nettement plus en retrait dans la toiture que les plans ne l'indiquaient. Les fenêtres sont en PVC et les vitrages n'ont pas été subdivisés en carreaux. La forme des fenêtres est presque carrée. Ces caractéristiques violent plusieurs dispositions du règlement communal, à savoir l'art. 23 RPEP (qui prévoit que les fenêtres doivent prendre la forme d'un rectangle allongé dans le sens vertical, dont la largeur n'excède pas les trois quarts de la hauteur), l'art. 27 RPEP (selon lequel les lucarnes sont isolées les unes des autres par une distance au moins égale à leur largeur, laquelle ne doit pas excéder 1.40 m), et l'art. 31 RPEP (qui dispose que la menuiserie des fenêtres doit être exécutée en bois et que les fenêtres et autres ouvrages similaires sont subdivisés en petits carreaux). Contraires à la réglementation communale à cause de leur implantation et de leur forme – ce que le recourant ne conteste pas –, les lucarnes construites ne peuvent donc pas être régularisées a posteriori. La municipalité souligne à ce sujet qu'une application stricte du règlement se justifie, compte tenu de l'emplacement du bâtiment en plein cœur de la vieille ville de Pully et des objectifs du PEP – lequel prévoit notamment la sauvegarde d'une architecture ancienne qui confère à l'ensemble bâti son caractère typique (art. 2). L'autorité intimée n'envisage donc pas d'accorder une dérogation sur la base de l'art. 43 RPEP (tel qu'amendé en 1982), ce qui ne constitue pas un abus de son pouvoir d'appréciation. En effet, la formulation de cette disposition est restrictive, puisqu'elle prévoit que, "à condition que les principes généraux du plan d'extension partiel soient respectés, la Municipalité peut, exceptionnellement, accorder des dérogations aux caractéristiques architecturales et constructives des bâtiments, si la solution s'avère plus judicieuse que celle prévue par la réglementation". On ne peut reprocher à la municipalité de considérer qu'une dérogation ne remplirait pas ces conditions dans le cas d'espèce, où les nombreuses irrégularités résultent de négligences flagrantes du recourant, voire de sa mauvaise foi. bb) A part les lucarnes, l'ordre de remise en état ne mentionne pas expressément d'autre élément à supprimer; il indique uniquement que les lieux doivent être remis en état de galetas. On constatera que la suppression du Velux déjà posé n'est pas exigée; son maintien n'est d'ailleurs pas contraire avec la nature de galetas de ces combles. Il en va de même du revêtement de sol et des autres travaux déjà réalisés, qui n'empêchent pas d'utiliser les locaux comme galetas (dépôt de matériel). Il n'a pas été constaté lors de l'inspection locale qu'une pièce serait déjà suffisamment équipée (sanitaires, cuisine, etc.) pour être habitable. cc) L'offre du recourant d'établir un nouveau plan pour les transformations, avec un nombre inférieur d'appartements (cf. son mémoire de recours, p. 4), ne permet pas de considérer que l'ordre de remise en état serait prématuré. Avant de rendre la décision attaquée, la municipalité a donné plusieurs fois l'occasion au recourant de corriger ou de réduire son projet (ce qui aurait aussi pu, par hypothèse, déboucher sur l'examen d'une autorisation exceptionnelle au sens de l'art. 27 al. 3 RLATC). Or aucun projet abouti, élaboré sur la base de relevés exacts, n'a été présenté, alors que le problème de l'exactitude des cotes a été soulevé d'emblée, et que le propriétaire qui entend rénover un bâtiment existant doit savoir que l'établissement de relevés est une démarche préalable indispensable. Il n'y a ainsi pas de motif de différer encore l'exécution de l'ordre de remise en état. dd) Pris dans sa globalité, l'ordre de remise en état tel qu'interprété ci-dessus doit

être considéré comme conforme au principe de la proportionnalité. Le recourant, qui a présenté des plans inexacts et a construit les lucarnes de manière manifestement contraire auxdits plans, plaçant ainsi l'autorité devant le fait accompli, ne peut se prévaloir de sa bonne foi. S'agissant d'un immeuble situé dans la vieille ville de Pully, pour laquelle la planification communale prévoit des règles constructives particulières en lien avec l'esthétique des constructions et notamment des règles précises pour les lucarnes, l'intérêt public exprimé par ces règles doit primer l'intérêt privé du recourant. Celui-ci est principalement financier. S'agissant du montant des travaux de démolition, le recourant ne produit pas de devis; il rappelle que la valeur totale des travaux était estimée à 800'000 fr. dans la demande de permis de construire. Puisque le principal travail à effectuer constituera à supprimer les lucarnes, on ne peut douter, même en l'absence de devis, que cela s'avèrera coûteux. Cependant, au vu des éléments rappelés ci-dessus, cela ne suffit pas à faire pencher la balance des intérêts en faveur du recourant. On relèvera que, dans la mesure où les combles en question ne sont de toute façon pas complètement habitables (à tout le moins), l'atteinte subie par le recourant s'en trouve diminuée car, même s'il présente un nouveau projet, il est probable que certaines parties du galetas resteront inhabitées et ne nécessiteront plus de lucarnes. d) Enfin, la révocation proprement dite du permis de construire est également proportionnée. Outre les considérations déjà développées quant à l'ordre de remise en état, on doit prendre en compte le fait que la règle de l'art. 27 al. 2 RLATC sur la hauteur minimale des locaux vise à assurer la salubrité des constructions, ce qui constitue un intérêt public évident. La Cour a pu constater que les locaux en question sont extrêmement exigus: la violation de l'art. 27 al. 2 RLATC est en l'occurrence significative. Par ailleurs, la municipalité est fondée à critiquer l'absence de concept incendie valable (celui finalement produit étant basé sur des plans inexacts). Dans cette configuration des lieux, les mesures de protection incendie doivent être soigneusement étudiées, et cela requiert des indications exactes au sujet de l'affectation des locaux (quels locaux sont habitables; où sont les séparations entre appartements [portes coupe-feu, etc.]). De manière similaire, le respect des règles sur l'aération et l'éclairage des locaux (art. 28 RLATC) nécessite aussi l'établissement de relevés exacts. En définitive, le recourant n'ayant pas procédé de bonne foi et les plans n'ayant de toute façon pas été respectés, l'intérêt à une application correcte du droit objectif et l'intérêt à ce que les locaux d'habitation respectent les règles de salubrité (et cas échéant de sécurité) l'emportent ici sur l'intérêt à la sécurité juridique et sur les intérêts privés (notamment financiers) du recourant. Si celui-ci parvient finalement à obtenir un nouveau permis de construire pour un projet conforme, une partie de ses investissements ne sera d'ailleurs pas perdue. Les griefs du recourant contre la décision de la municipalité sont en définitive mal fondés.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le délai imparti par la municipalité au recourant pour remettre les lieux en état (cf. ch. 2 du dispositif de la décision attaquée) étant échu, il convient de fixer un nouveau délai d'une durée équivalente. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice, arrêtés à 3'000 fr. (art. 49 al. 1 LPA-VD et art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]); ce montant correspond à celui de l'avance de frais effectuée. Il aura en outre à verser des dépens à la commune, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD et art. 10 s. TFJDA).

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