



C 28/2008

Pully, le 26 novembre 2008

Communication au Conseil communal

(Séance du 3 décembre 2008)

Réponse à l'interpellation du 5 novembre 2008 de M. le Conseiller Christian Polin sur la procédure de traitement des demandes d'autorisations de construire

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Monsieur le Conseiller Christian Polin a interpellé la Municipalité sur un fait de son administration, en remettant en cause la procédure de traitement des dossiers de police des constructions mise en place ce printemps. M. Polin intervient dans le cadre du projet de construction de cinq bâtiments d'habitation à l'avenue des Peupliers 31, soumis à l'enquête publique jusqu'au 20 octobre 2008.

En préambule, la Municipalité tient à préciser qu'elle n'apporte ici qu'une réponse sur les questions de forme et de procédure. Les questions portant sur le fond, soit le projet en lui-même, sont examinées dans le cadre du traitement des oppositions et autres observations intervenues durant le délai d'enquête publique, selon la procédure ordinaire et habituelle.

Procédure de traitement des dossiers

S'agissant de la procédure dite "accélérée", la Municipalité tient tout d'abord à dissiper toute équivoque ou malentendu sur la manière dont sont traités les dossiers. Il ne s'agit en aucun cas de se décharger sur le citoyen pour procéder aux contrôles règlementaires comme veut le laisser entendre M. Polin.

Bien au contraire. Rappelons que l'objectif visé par cette manière de faire, objet de la communication au Conseil communal du 21 mai 2008, est d'optimiser le processus, de responsabiliser les mandataires et permettre un gain de temps pour les dossiers complets et conformes.

Dans tous les cas et sans exception, la Municipalité examine d'office, avant la délivrance du permis de construire, la conformité d'un projet avec toutes les règles applicables dont les effets sont impératifs et leur application imposée, même si aucun tiers ne le demande par voie d'opposition.

Ainsi, il est arrivé à plusieurs reprises que des projets n'ayant fait l'objet d'aucune intervention lors de l'enquête publique, aient dû être modifiés sur quelques points suite aux contrôles effectués par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, afin que la Municipalité puisse délivrer le permis de construire.

La procédure dite "accélérée" de mise à l'enquête publique ne dispense donc nullement la Municipalité de procéder aux vérifications qui lui incombent et telle n'a jamais été son intention.

En effet, l'art. 104 al. 1 LATC stipule que : *" Avant de délivrer le permis, la Municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. ..."*

Il s'agit bien d'une obligation à laquelle la Municipalité ne saurait se soustraire, à défaut de quoi elle violerait le principe constitutionnel de la légalité. Peu importe, finalement, que ce contrôle de conformité soit fait avant, pendant ou après la mise à l'enquête publique du dossier. L'ouverture d'une enquête publique ne préjuge en rien de la décision finale que prend la Municipalité.

Par ailleurs, le rôle de la Municipalité est de contrôler la conformité d'un projet aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Aucune jurisprudence ne lui dicte d'anticiper d'éventuelles modifications demandées ou prévisibles de la réglementation.

Procédure d'enquête publique

En droit vaudois, la procédure d'octroi de permis de construire est régie par les dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Cette procédure légale, relative aux demandes de permis de construire, relève exclusivement de la compétence de la Municipalité.

L'enquête publique poursuit un double but : d'une part, informer tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, des projets et travaux qui pourraient les toucher dans leurs intérêts, d'autre part, permettre à la Municipalité d'examiner la conformité du projet en tenant compte des éventuelles interventions de tiers ou d'autorités cantonales.

Saisie d'un projet régulier sur le plan formel (documents requis complets), la Municipalité doit le mettre à l'enquête et elle ne saurait invoquer, le cas échéant, des motifs de fond pour s'y refuser.

Le délai d'enquête n'est pas fixé selon le principe de la bonne foi mais par la loi. La demande de permis est mise à l'enquête publique par la Municipalité pendant 30 jours et ne préjuge en rien de l'examen de conformité sur le fond, lequel est effectué pendant cette période par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement.

Au terme de ce délai d'enquête, la Municipalité décide, en finalité et en toute connaissance de cause, de l'octroi ou non d'un permis de construire.

Exécution des travaux, nuisances et ordre public

La loi ne comporte pas de délai d'exécution des travaux autorisés; ceux-ci doivent être effectués selon un stade d'avancement normal, eu égard à l'importance de l'ouvrage. Dès lors, la Municipalité ne peut pas imposer un délai de réalisation aux promoteurs.

Les nuisances, lors de l'exécution de travaux liés à un chantier de cette nature, sont inévitables. Il appartient au constructeur de prendre toutes les dispositions utiles pour veiller à la sécurité et à l'ordre public lors de l'exécution des travaux. Il est tenu, notamment, de respecter la «directive fédérale sur le bruit des chantiers» destinée à limiter le bruit des chantiers, dont l'application relève de la compétence du SEVEN.

La Municipalité n'est pas compétente pour intervenir efficacement sur les questions de nuisances qui s'inscrivent dans un rapport de voisinage régi par le droit privé (art. 684 du code civil). Si un propriétaire estime que son voisin, par exemple dans le cadre des travaux, excède les limites de la tolérance, il peut mener une action devant le juge civil.

Etude d'impact sur l'environnement (EIE)

L'EIE n'est pas un processus généralisé; elle est régie par la Loi sur la protection de l'environnement et par une ordonnance fédérale.

Dans le cas particulier, les conditions pour une étude d'impact ne sont pas remplies. Le seuil relatif au nombre de places de stationnement nécessitant une EIE est de 300 places. La Municipalité n'entend donc pas exiger du constructeur une telle démarche, sans base légale. De plus, dans l'hypothèse où une EIE serait exigible dans le cadre d'une procédure de permis de construire, celle-ci n'est de toute façon pas soumise au Conseil communal puisque cette procédure relève de la seule compétence de la Municipalité.

Planification - Espaces stratégiques selon le Plan Directeur communal (PDcom)

La mention «espaces stratégiques à développer par plan spécial» dans le plan directeur n'est pas contraignante pour les propriétaires concernés mais constitue une forme d'appel à la concertation avec la Municipalité en cas de projets de mise en valeur. Notre règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire a précisé cette notion :

L'art. 4 du RCATC mentionne :

Etant donné leur importance, toute construction ou tout aménagement dans ces secteurs doit faire l'objet d'une concertation préalable entre la Municipalité et les propriétaires concernés. Ces secteurs pourront faire l'objet de plans spéciaux en vertu de l'article 6 alinéa 2.

L'art. 6 al 2, mentionne :

En fonction des circonstances, et notamment pour mettre en œuvre un objectif du plan directeur communal, la Municipalité peut en tout temps établir un plan spécial sur une portion déterminée du territoire communal. La procédure est définie aux articles 56ss LATC et 64ss LATC.

Dans le cas particulier, la Municipalité a rappelé, en août 2007, par une lettre aux propriétaires, la situation de leur parcelle dans un espace stratégique, la nécessité d'une concertation avant le développement de tout projet de construction et l'éventualité d'un plan spécial.

Après deux séances avec les propriétaires et leur architecte conseil (qui n'est pas l'architecte des projets à l'enquête), la Municipalité a fait une appréciation de situation. Il est alors apparu de manière évidente qu'une planification ne pouvait pas apporter d'amélioration notable par rapport aux intentions affirmées des propriétaires, que cela soit en termes d'implantation, de volume de construction ou d'accès; dès lors, la Municipalité a décidé de renoncer à une démarche de planification.

LA MUNICIPALITE