

VD_OMNI AC.2008.0161 vom 24. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0161

FR: VD_OMNI AC.2008.0161 du 24 avril 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0161 del 24 aprile 2009

Regeste

ASCIUTTO/Municipalité de Blonay | La révision en cours du règlement communal, qui prévoit la suppression de la notion de niveau habitable, est loin d'être aboutie, puisqu'elle n'a même pas encore été soumise au Service du développement territorial, ni été approuvée par le conseil communal. Dans ces conditions, la nouvelle réglementation ne peut bénéficier d'aucun effet anticipé.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai et le respect des autres exigences prévues par la loi, le recours est recevable en la forme.

E. 2

La municipalité soutient en substance que l'usage que les recourants font du sous-sol de leur villa, consistant à organiser des expositions des œuvres de la recourante et d'autres peintres, ainsi que des réceptions, ne serait conforme ni à la nature des locaux, ni à la destination de la zone. a) La villa des recourants est située en zone périphérique C. Définissant l'affectation de cette zone, l'art. 15 RPE dispose ce qui suit: "(...) Les zones périphériques C à E sont réservées aux bâtiments d'habitation (deux foyers au maximum par bâtiment), ainsi qu'aux installations et constructions d'utilité publique. Dans ces zones, les exploitations viticoles et agricoles existantes peuvent être maintenues et modernisées, à l'exception des transformations qui auraient pour but de leur donner un caractère industriel. La Municipalité peut également y autoriser exceptionnellement l'installation de commerce de détail, de bureaux, ou d'activités artisanales compatibles avec l'habitation. L'édification d'hôtels ou d'établissements hospitaliers peut y être admise dans le cadre de plans partiels d'affectation". Dans sa réponse, la municipalité précise que cette disposition a toujours été interprétée restrictivement, afin de permettre aux zones de faible densité de conserver leurs caractéristiques. b) La villa des recourants comporte un rez-de-chaussée et un niveau habitable, soit deux niveaux habitables, ce qui constitue le maximum autorisé pour la zone périphérique C, selon l'art. 22 RPE. Les recourants ne contestent au demeurant pas que le sous-sol n'est pas habitable. Ont été admis par la jurisprudence au titre de locaux non habitables dans des sous-sols: une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie (AC.2007.0290 du 26 février 2008); des locaux de fitness (AC.2006.0082 du 20 février 2007); des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local-citernes, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers (AC.2006.0044 du 30 octobre 2006); lingerie, cave, buanderie (AC.2002.0052 du 11 novembre 2002); un carnotzet (AC.1994.0235 du 16 juin 1995); un bar privé bénéficiant d'une ouverture de 2.8 m de large, en forme d'arche, permettant d'avoir un accès direct sur le jardin (AC.1992.0329 du 13 juillet 1993). c) La question qui se pose en l'espèce est celle de savoir quel usage peut être fait d'un niveau non

voué à l'habitation (sous-sol), se trouvant dans un bâtiment situé dans une zone en principe réservée à l'habitation. Il n'est à cet égard pas litigieux que la recourante peut se livrer à son activité artistique (peinture) dans l'atelier aménagé dans le sous-sol de la villa, activité qui ne se distingue pas fondamentalement des activités mentionnées ci-dessus (consid. 2b). Il y a lieu d'examiner les autres activités qui posent problème. aa) L'exposition des œuvres de la recourante dans un cadre privé (à l'intention d'un cercle d'amis) a été interdite par la décision attaquée. Le tribunal considère que cette interdiction, qui constitue une restriction importante à l'utilisation que les recourants peuvent faire de leur villa – portant ainsi atteinte à la garantie de la propriété, qui comprend le droit de jouir de sa propriété – n'est justifiée par aucun intérêt public ni aucune base légale. Disposer dans un sous-sol des œuvres que l'on crée soi-même pour les montrer à un cercle de connaissances définies ne contrevient pas au caractère inhabitable de ces sous-sols et ne constitue pas non plus une activité professionnelle en principe non autorisée dans une zone d'habitation, dans la mesure où ces œuvres sont exposées sans qu'il en soit fait commerce. Il en va de même de l'organisation de repas à l'intention d'un cercle de connaissances définies. Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée en tant qu'elle interdit aux recourants d'organiser d'éventuelles et ponctuelles expositions à caractère privé du travail de la recourante ainsi que des invitations occasionnelles à caractère privé. On relèvera pour terminer qu'il s'agit d'une activité conforme à la destination des locaux (non habitables) et de la zone et qu'elle peut dès lors s'exercer sans qu'une autorisation ne soit nécessaire, contrairement à une activité qui dérogerait au RPE. bb) L'exposition des œuvres de la recourante dans un cadre public a également été interdite par la décision attaquée. Il y a lieu de confirmer la décision sur ce point. En effet, admettre ce genre d'activité reviendrait à formaliser l'existence d'une galerie d'art, ce qui n'est pas admissible dans un sous-sol non habitable. Il en va de même pour ce qui concerne l'exposition d'œuvres de tiers. Peu importe à cet égard que les recourants soient ou non intéressés financièrement à la vente des œuvres des tiers. En effet, indépendamment de l'aspect lucratif de l'activité, il s'agit d'une utilisation qui, par définition, n'est pas privée et qui n'est d'emblée pas admissible pour des locaux non habitables. La question de l'application de l'art. 15 RPE ne se pose ainsi pas. La décision attaquée doit par conséquent être confirmée en tant qu'elle interdit aux recourants d'organiser 1) d'éventuelles et ponctuelles expositions à caractère public du travail de la recourante, 2) d'éventuelles et ponctuelles expositions du travail de tiers et 3) d'autres manifestations à caractère public. Dans le cadre de l'instruction de la présente cause, le tribunal a pu constater – à son grand étonnement – que la galerie figurait sur le site officiel de Montreux-Vevey Tourisme comme galerie d'art qui peut être visitée par tout un chacun sur simple rendez-vous (cf. <http://www.montreux-vevey.com>), de même que sur le site officiel de Lausanne Tourisme comme lieu de séminaire mettant en location quatre salles (cf. <http://www.lausanne.ch/DataDir/LinkedDocsObjDir/8406.pdf>). Le site de la galerie lui-même n'est pas dépourvu d'ambiguïté: il est rédigé comme s'il était destiné à attirer des clients (cf. par exemple la formulation " la galerie En Beauregard vous permettra de vivre des instants inoubliables et privilégiés dans un cadre féérique "; " En cochant cette case ■, je m'inscris aux newsletters et aux prochaines expositions "). Le tribunal a aussi consulté le site www.bleudechine.ch duquel il ressort qu'il est prévu d'organiser dans la galerie une exposition d'œuvres d'un tiers entre le 2 et 15 mai 2009. Ces différentes utilisations – qui ne sont qu'exemplatives – constituent clairement des manifestations à caractère public au sens mentionné ci-dessus, en d'autres termes des manifestations tombant sous le coup de l'interdiction prononcée par la municipalité. Lors de l'inspection locale, le tribunal a par

ailleurs remarqué que deux panneaux en métal fabriqués sur mesure – situés l'un à l'entrée de la propriété, l'autre sur la terrasse – indiquaient l'existence de la galerie. Il reviendra à la municipalité de vérifier si cela est compatible avec l'organisation d'évènements purement privés par les recourants.

E. 3

Les parties ont évoqué la révision en cours du règlement communal, qui prévoit la suppression de la notion de niveau habitable, sous réserve de zones dans lesquelles subsisterait un coefficient d'utilisation du sol. Il s'avère cependant que cette révision est loin d'être aboutie, puisqu'elle n'a même pas encore été soumise au Service du développement territorial, ni été approuvée par le conseil communal et que plusieurs années seront encore vraisemblablement nécessaires avant que le projet n'entre en vigueur. Dans ces conditions, la nouvelle réglementation ne peut bénéficier d'aucun effet anticipé.

E. 4

Les recourants invoquent enfin le principe de l'égalité dans l'illégalité pour revendiquer le même traitement que celui que la municipalité aurait accordé en d'autres occasions (pour l'exercice d'activités professionnelles dans des sous-sols). D'une façon générale, le principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst.) l'emporte sur celui de l'égalité (art. 8 al. 1 Cst.). Un administré ne peut pas invoquer le principe de l'égalité de traitement pour bénéficier d'un traitement accordé illégalement à des tiers. En d'autres termes, il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité. Ce n'est que lorsqu'une autorité, non pas dans un cas isolé, ni même dans plusieurs cas, mais selon une pratique constante, ne respecte pas la loi et qu'elle fait savoir qu'à l'avenir également, elle ne respectera pas la loi, que le citoyen est en droit d'exiger d'être mis au bénéfice de l'illégalité, pour autant que cela ne lèse pas d'autres intérêts légitimes (ATF 127 I 1 consid. 3a p. 2; 126 V 390 consid. 6a p. 392; 125 II 152 consid.

E. 5

En conclusion, le recours doit être très partiellement admis. Conformément à aux art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 176.36), il se justifie de mettre à la charge des recourants, solidairement entre eux, un émolument légèrement réduit, par 2'000 francs. Les recourants ayant été assistés par un mandataire et obtenant très partiellement gain de cause, il se justifie aussi de leur allouer des dépens fortement réduits, à la charge de la commune, à hauteur de 400 francs. La commune, également assistée d'un avocat et obtenant gain de cause sur la majorité des points, a droit à des dépens légèrement réduits à la charge des recourants, à hauteur de 1'600 francs. Les dépens sont partiellement compensés et le solde (1'200 francs) est mis à la charge des recourants .

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