

VD_OMNI AC.2020.0189 vom 17. Februar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-02-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0189

FR: VD_OMNI AC.2020.0189 du 17 février 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0189 del 17 febbraio 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Mont-sur-Rolle | Recours du propriétaire d'une villa individuelle contre un ordre de remise en état d'une pièce du sous-sol, à cause de travaux intérieurs (l'installation d'une cuisine) et d'un changement d'affectation (de fitness à habitation) n'ayant pas été autorisés préalablement. Rappel de la portée du permis d'habiter, qui ne peut pas avoir pour effet de régulariser des travaux non autorisés par le permis de construire. L'aménagement de la cuisine a conduit à la création d'un logement supplémentaire, qui n'a pas sa place dans le sous-sol d'une villa conçu comme un niveau non habitable. Pas de violation du principe de la proportionnalité. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Le propriétaire visé par l'ordre de remise en état a manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Son acte respecte de plus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

) exigée par l'art. 28 al. 1 RLATC. Il n'en demeure pas moins qu'elle ne respecte pas toutes les conditions de salubrité du droit cantonal pour les locaux devant servir à l'habitation. Dans sa réponse sur le recours, la municipalité expose que la pièce incriminée est équipée d'une salle de bain avec douche, WC et lavabo, dont la présence lui a paru justifiée à l'époque de la délivrance du permis de construire au regard de l'usage de la pièce comme salle de fitness. L'aménagement de cette salle d'eau a ainsi été jugé compatible avec un usage occasionnel des lieux. La salle de fitness comporte toutefois aussi désormais une cuisine et c'est précisément cet ouvrage qui en permet un usage quotidien et durable et lui confère le caractère de surface devant objectivement servir à l'habitation. Cette pièce est d'ailleurs utilisée à cet effet, par sa mise en location comme studio d'habitation à des touristes, qui disposent d'un accès indépendant depuis l'extérieur du côté est du bâtiment. Ainsi, et quoi qu'en dise le recourant, l'aménagement et la transformation de l'ancienne salle de fitness a bien conduit à la création d'un logement supplémentaire, qui n'a pas sa place dans le sous-sol d'une villa conçu comme un niveau non habitable. Ce second logement est de surcroît contraire à la destination de la zone de faible densité 3. Dès lors, le changement d'affectation entrepris est à la fois contraire au permis de construire et à la réglementation communale. f) En pareil cas, l'art. 105 al. 1 LATC exige en principe une remise en état (cf. supra, consid. 2a). L'ordre prononcé par la municipalité n'entraîne à l'évidence pas des restrictions importantes à l'exercice du droit de propriété. Il empêche certes le recourant de

développer une nouvelle activité économique - la location d'un studio - mais ce manque à gagner n'est pas déterminant. En construisant une maison individuelle sur sa parcelle, le recourant a choisi d'être propriétaire d'un bâtiment qui ne pouvait pas comporter, en plus de son propre logement, un logement destiné à une activité hôtelière; il ne s'agit pas d'un immeuble commercial pour l'exploitation duquel le propriétaire peut invoquer la liberté économique (cf. art. 27 Cst.). Le recourant a réaménagé une pièce de son sous-sol en studio d'habitation sans demander l'autorisation de la municipalité, qu'il a placée devant le fait accompli. Il doit en assumer les conséquences. La municipalité a traité la question de la régularisation dans une décision où elle a examiné tous les éléments pertinents et procédé à une pesée complète des intérêts en présence. Dans ce cadre, elle était fondée à accorder une importance prépondérante à l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit. La décision attaquée n'implique pas de véritables travaux de démolition et le démontage de la cuisinette, nécessaire pour que le local retrouve son affectation initiale, n'est pas une opération onéreuse, étant donné les dimensions modestes de cette installation. Dans la phase d'exécution de l'ordre de remise en état, la municipalité pourra encore préciser comment la cuisinette devra être démontée, notamment le cas échéant s'il suffit d'évacuer les appareils ménagers. L'ordre de remise en état des lieux n'apparaît par conséquent pas disproportionné. g) Dans ces conditions et vu ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé d'autoriser le changement d'affectation et qu'elle a ordonné la remise en état de la salle de fitness. En définitive, la situation juridique est claire et il ne se justifie pas de compléter l'instruction par une inspection locale pour constater la hauteur des locaux, la présence de la cuisine ou d'autres caractéristiques de la villa, les éléments pertinents ressortant du dossier (plans et photographies). Pour cette raison, la requête formulée par le recourant doit être rejetée et il ne peut pas exiger cette mesure d'instruction supplémentaire au titre du droit d'être entendu (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1).

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un nouveau délai pour procéder aux travaux de remise en état sera fixé dans le dispositif du présent arrêt. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49 LPA-VD). Il versera en outre des dépens à la commune de Mont-sur-Rolle, la municipalité ayant agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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