

VD_OMNI AC.2023.0033 vom 24. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0033

FR: VD_OMNI AC.2023.0033 du 24 juillet 2023

IT: VD_OMNI AC.2023.0033 del 24 luglio 2023

Regeste

A. _____ c/o *****/Municipalité de Renens Service de l'Urbanisme | Rejet du recours dirigé contre un ordre de remise en état concernant des logements aménagés dans des espaces de bureau. Le changement d'affectation a été effectué sans droit et ne peut pas être régularisé. L'ordre de remise en état est proportionné vu les intérêts en jeu (en particulier la protection des personnes). Recours au TF rejeté (1C_453/2023 du 29 mai 2024).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours, déposé en temps utile (cf. art. 95 LPA-VD) par une personne ayant manifestement la qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD), respecte en outre les autres conditions formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond, dans la mesure où le recours est dirigé contre la décision du 7 décembre 2022. En revanche, la conclusion tendant à ce qu'ordre soit fait à la Municipalité de poursuivre l'instruction des demandes d'autorisation de construire déposées au printemps 2022 est irrecevable, cette question n'étant pas traitée dans la décision querellée et les conclusions du recours ne pouvant pas excéder l'objet de la décision attaquée (cf. art. 92 LPA-VD; CDAP FI.2020.0046 du 26 mars 2021; PS.2020.0068 du 16 février 2021).

E. 2

La municipalité a offert à la recourante le choix entre deux modalités de rétablissement de l'état de droit: soit elle " met en conformité ", selon les conditions et charges du permis n o 2019-78, les onze logements construits sans autorisation, soit elle les remet en état conformément au PPA "P 32", c'est-à-dire que les surfaces concernées doivent être affectées à des activités tertiaires et non pas à de l'habitation. Dans la mesure où la péremption du permis de construire n o 2019-78 est acquise depuis le 23 juin 2023, le premier élément de l'alternative disparaît; seule doit donc encore être examinée la seconde option, celle de la remise en état. a) Selon l'art. 105 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 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. Le prononcé d'une mesure de remise en état présuppose une analyse de la légalité de la construction concernée, même si elle a été réalisée sans autorisation. S'il apparaît que l'ouvrage ne peut pas être autorisé, alors se pose la question de la

proportionnalité de la mesure (CDAP AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état 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 132 II 21 consid. 6; TF 1C_8/2022 du

E. 5

décembre 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2022.0232 précité consid. 3b). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci 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; TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 4.1). b) Il n'est pas contesté, en l'occurrence, que le changement d'affectation de certains locaux de l'immeuble sis à la rue du Simplon 1 et 3 a été effectué sans droit, la recourante n'ayant jamais sollicité d'autorisation pour transformer des espaces de bureau en logements. Les logements litigieux ne sauraient en aucun cas être régularisés tels qu'ils existent actuellement. En particulier, ils ne sont pas conformes aux exigences découlant de l'OPAM (voir la note établie à ce sujet par D._____ le 26 août 2019). Des questions liées à la protection contre le bruit, ainsi qu'à la protection contre les incendies et les éléments naturels se posent également. L'autorisation de nouveaux logements par rapport à la réglementation communale applicable nécessiterait d'importantes dérogations, dont les conditions de l'octroi éventuel n'ont toutefois pas à être nécessairement examinées ici. Du point de vue de la proportionnalité (au sens strict), l'intérêt privé de la recourante, essentiellement financier, à obtenir l'annulation de l'ordre de remise en état ne saurait l'emporter sur l'intérêt public à régulariser des logements qui ne sont pas conformes aux prescriptions du droit public, notamment en matière de protection contre les incendies, contre le bruit et contre les accidents majeurs, et qui représentent de ce fait un danger pour les locataires qui les occupent. Le retour des surfaces concernées pour des activités tertiaires (plutôt que du logement) ne devrait pas nécessiter des mesures constructives importantes, si bien que le coût de cette remise en état devrait rester faible et en tous les cas pleinement justifié par rapport aux autres intérêts en jeu (en particulier protection des personnes), qui ont un caractère prépondérant. L'ordre de remise en état est apte à atteindre le but d'intérêt public visé et on ne voit pas, sous l'angle de la règle de la nécessité, quelle mesure moins incisive aurait pu être ordonnée. Les arguments invoqués par la recourante ne convainquent pas. Cette dernière fait d'abord valoir que la décision attaquée la contraindrait à réaliser les travaux autorisés dans le permis de construire n° 2019-78. Ce grief est sans objet, dès lors que ledit permis est désormais caduc. Cela étant, la faculté de remettre en état l'immeuble conformément aux exigences du permis n'était qu'une des deux modalités de l'alternative offerte par la municipalité, l'intéressée ayant le choix entre cette dernière et le rétablissement d'une situation conforme aux règles du PPA "P 32", soit une réaffectation des surfaces à des activités tertiaires. En outre, les mesures alternatives à la remise en état proposées par la recourante – soit les trois demandes de permis concernant la prétendue mise en conformité de trois logements individuels sur les onze qu'elle a aménagés sans droit – ne permettent manifestement pas de rétablir une situation entièrement conforme au droit. c) Vu ce qui précède, la réquisition de la recourante tendant à l'audition des parties et de l'architecte du projet peut être écartée. La recourante ne motive pas sa requête et le dossier, suffisamment complet, permet à la CDAP de statuer en toute connaissance de cause. Aussi

apparaît-il superflu d'ordonner de plus amples mesures d'instruction, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendue de la recourante (sur l'appréciation anticipée des preuves, cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2022.0148 du 9 juin 2023 consid. 2c). On ne voit au surplus pas ce que la recourante entend tirer de la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, la question des coûts des travaux autorisés par le permis n° 2019-78, aujourd'hui caduc, étant sans pertinence. 3. Le considérant qui précède conduit au rejet du recours, manifestement mal fondé, et à la confirmation de la décision attaquée, un nouveau délai au 31 janvier 2024 étant imparti à A. _____ pour procéder à la remise en état des onze logements aménagés sans droit dans l'immeuble sis à la rue du Simplon 1 et 3, conformément à la réglementation du PPA "P 32", soit à une réaffectation des surfaces concernées à des activités tertiaires et non à de l'habitation. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Renens, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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