

# **BGer 1C 408/2010 vom 21. Januar 2011**

Bundesgericht, 2011-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_408\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_408_2010)

FR: TF 1C 408/2010 du 21 janvier 2011

IT: TF 1C 408/2010 del 21 gennaio 2011

## **Regeste**

refus du permis d'habiter; mise en conformité d'un escalier | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions. Il est dès lors recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF et 34 al. 1 LAT. Aucun des motifs d'exclusion prévu à l'art. 83 LTF n'est réalisé. Les recourantes ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué qui confirme le refus de la Municipalité d'Ormont-Dessus de leur délivrer le permis d'habiter concernant un appartement dont elles sont copropriétaires dans le lotissement du Hameau de la Gare, aux Diablerets, et l'ordre qui leur a été signifié de mettre l'escalier menant du séjour aux chambres à coucher en conformité avec les exigences de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels. Les autres conditions de recevabilité du recours sont par ailleurs réunies de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. La conclusion tendant à ce que le Tribunal fédéral accorde le permis d'habiter, respectivement qu'il donne des injonctions dans ce sens aux autorités intimées, est recevable ( art. 107 al. 2 LTF ).

### **E. 2**

Les recourantes font valoir que le refus du permis d'habiter et l'ordre de mise en conformité litigieux porteraient une atteinte inadmissible à leur droit de propriété consacré à l'art. 26 al. 1 Cst. , reposeraient sur une application arbitraire du droit cantonal et ne respecteraient pas les principes de la bonne foi et de la proportionnalité.

#### **E. 2.1**

L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination ( ATF 135 III 633 consid. 4.3. p. 637; 131 I 333 consid. 4.2 p. 340). Tel n'est pas le cas de la décision litigieuse qui porte sur la mise en conformité d'un escalier d'un appartement constituant un lot d'une promotion immobilière portant sur trois chalets résidentiels de 38 logements. Par conséquent, le Tribunal fédéral n'examine que sous l'angle de l'arbitraire la question de la base légale ainsi que l'interprétation et l'application faite du droit cantonal ( ATF 131 I 333 consid. 4.2 p. 340; 130 I 360 consid. 14.2 p. 362). Il vérifie en revanche librement les questions de l'intérêt public et de la proportionnalité, en s'imposant toutefois une certaine réserve lorsqu'il s'agit de tenir compte

de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation ( ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416; 129 I 337 consid. 4.1 p. 344).

### **E. 2.2**

Il est constant que l'escalier de l'appartement n° 9 du bâtiment A du lotissement du Hameau de la Gare menant du séjour au niveau des chambres n'est pas conforme à la directive de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie intitulée "Voies d'évacuation et d'intervention 16-03f", qui arrête à 90 centimètres la largeur minimale des escaliers intérieurs. Cette directive fait partie des normes techniques applicables dans le canton de Vaud à titre de mesures de prévention contre l'incendie suivant l'art. 1er al. 1 ch. 2 du règlement concernant les prescriptions sur la prévention des incendies du 14 septembre 2005 (RPPI). Elle constitue une base légale suffisante pour imposer aux propriétaires immobiliers une largeur minimale d'escalier (cf. arrêt 1C\_303/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2.1). Le refus du permis d'habiter fondé sur le non-respect de cette exigence repose sur les art. 128 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et 79 du règlement d'application de cette loi (RLATC) ainsi que sur l'art. 3 du règlement d'application de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN), qui invite la Municipalité à s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent pas ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels avant de délivrer le permis de construire, d'habiter ou d'utiliser. Quant à l'ordre de mise en conformité des escaliers litigieux à la directive précitée, il se base sur les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC. Dans la mesure où l'atteinte à la propriété des recourantes ne peut pas être qualifiée de grave, l'ensemble de ces normes constituent une base légale suffisante au prononcé des mesures litigieuses. Reste à examiner si les conditions posées par ces dispositions ont été respectées.

### **E. 2.3**

A teneur de l'art. 128 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. L'art. 79 RLATC prévoit que le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements, si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire, si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs et si l'équipement du terrain est réalisé. Ainsi, au regard de ces dispositions, pour que le permis d'habiter puisse être délivré, il ne suffit pas que les travaux aient été exécutés de manière conforme aux plans mis à l'enquête et autorisés, mais il faut également qu'ils respectent la réglementation en vigueur ainsi que les conditions attachées au permis de construire. Tel n'est pas le cas de l'escalier litigieux qui, sur son dernier tronçon, présente une largeur inférieure à celle fixée par la directive de protection incendie 16-03f dont le respect avait été assorti à la délivrance de l'autorisation spéciale de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels lors de la mise à l'enquête du projet initial et à l'octroi du permis de construire complémentaire au titre de conditions spéciales. Le non-respect de cette exigence soulève par ailleurs un problème de sécurité des occupants de l'appartement litigieux. Cela étant, le refus de délivrer aux recourantes le permis d'habiter

ledit logement, confirmé en dernière instance cantonale, ne consacre aucune application arbitraire des dispositions traitant de cette question.

#### **E. 2.4**

Les recourantes se prévalent de leur bonne foi et du principe de la confiance pour s'opposer au refus du permis d'habiter et à l'ordre de mise en conformité de l'escalier litigieux. Les travaux correspondraient en tous points aux plans mis à l'enquête publique complémentaire et autorisés par la Municipalité d'Ormont-Dessus. L'arrêt attaqué irait à l'encontre de la jurisprudence cantonale suivant laquelle la simple mention des directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance dans le permis de construire et dans la synthèse de la Centrale des autorisations de construire est insuffisante pour valoir décision. La Municipalité d'Ormont-Dessus ne pouvait dès lors se contenter de délivrer le permis de construire complémentaire en annexant une liste de conditions spéciales si elle entendait subordonner son octroi au respect des directives émises par cet établissement. Elle aurait dû refuser le permis ou imposer des modifications des plans d'enquête avant de le délivrer si elle entendait s'opposer à la réalisation des escaliers tels que mis à l'enquête. Ces objections ne sont pas de nature à faire obstacle aux mesures litigieuses. Les recourantes ne sauraient de bonne foi contester le caractère contraignant de la directive de protection incendie 16-03f en se référant à une jurisprudence cantonale selon laquelle les décisions administratives doivent, pour être considérées comme telles, formuler de manière clairement reconnaissable les points sur lesquels elles fixent des droits et des obligations de leur destinataire, ce qui implique qu'elles ne se contentent pas d'énoncer le contenu des normes applicables, mais qu'elles les appliquent concrètement en formulant clairement les obligations imposées au constructeur. L'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels a indiqué les mesures constructives au respect desquelles elle entendait subordonner l'octroi de l'autorisation spéciale requise à la réalisation du projet immobilier des recourantes. Parmi elles, figurait l'observation d'une largeur minimale de 90 centimètres pour les escaliers intérieurs des logements. Il s'agissait alors non pas d'un simple rappel des directives de protection incendie, dépourvu de caractère décisionnel, mais de mesures constructives impératives à respecter pour des raisons de sécurité. La Municipalité d'Ormont-Dessus a d'ailleurs précisé dans le permis de construire du 6 juillet 2004 que les mesures constructives résultant des prescriptions de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie seront contrôlées lors des travaux de construction et que leur réalisation devra être certifiée par l'auteur du projet avant la délivrance du permis d'habiter. Enfin, elle a rappelé l'exigence relative à la largeur minimale des cheminements intérieurs au nombre des conditions spéciales attachées au permis de construire complémentaire, en précisant à l'attention des constructrices que pour toutes les mesures de prévention contre les incendies et les éléments naturels, les prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie avaient force de loi et devaient impérativement être respectées. Il est exact en revanche que la Municipalité d'Ormont-Dessus n'a formulé aucune remarque concernant la largeur de l'escalier litigieux dans le permis de construire complémentaire ni exigé une modification des plans soumis à l'enquête publique sur ce point. On ne saurait pour autant en conclure qu'elle aurait admis ou toléré cette entorse à la directive de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie relative à la largeur des cheminements intérieurs dont elle avait rappelé la teneur et l'existence dans les conditions spéciales dudit permis. Elle pouvait au contraire partir du principe que les recourantes se conformeraient aux mesures constructives requises par l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels dans son autorisation spéciale sans devoir encore

indiquer les éléments du projet qui contreviendraient, le cas échéant, à ces mesures. Ce constat s'impose d'autant plus que les constructrices n'ont pas satisfait aux obligations qui leur incombait en vertu des art. 69 ch. 9 et 72b al. 3 RLATC, d'une part, et des art. 108 al. 1 LATC et 71 RLATC, d'autre part, de mettre clairement en évidence l'escalier litigieux dans les plans d'enquête en le teintant en rouge dans la mesure où il s'écartait de l'ouvrage initialement autorisé et d'indiquer la dérogation concernant la largeur de cet ouvrage. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la bonne foi des recourantes a été déniée. Pour le surplus, celles-ci ne s'en prennent pas à l'arrêt attaqué en tant qu'il refuse de tenir pour réunies les conditions d'une dérogation à la largeur minimale des escaliers intérieurs fixée par la directive de protection incendie 16-03f. En l'absence de tout grief à ce sujet, il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office si la décision attaquée est soutenable et non arbitraire sur ce point.

### **E. 2.5**

Quant à l'ordre de mise en conformité, il ne prête pas flanc à la critique et n'est en particulier pas disproportionné. L'objectif poursuivi par la directive de protection incendie 16-03f qui impose une largeur minimale des escaliers intérieurs répond à un intérêt public majeur lié à la sécurité des personnes. Les escaliers intérieurs doivent présenter une largeur suffisante pour permettre aux secours d'intervenir et d'assurer l'évacuation des occupants des chambres sises à l'étage en cas d'incendie. Les recourantes n'invoquent aucun élément qui permettrait de tenir la largeur fixée à cet égard à 90 centimètres dans la directive précitée pour excessive. Comme le relève pertinemment l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels dans sa réponse au recours, l'escalier litigieux constitue la seule voie d'évacuation en cas d'incendie pour les occupants des chambres prévues à l'étage et l'unique voie de sauvetage pour les sapeurs-pompiers et les équipes de secours. L'atteinte portée à la directive ne saurait par ailleurs être qualifiée de mineure. L'autorité intimée pouvait dès lors sans arbitraire retenir que l'intérêt public au strict respect de la réglementation en la matière l'emportait sur l'intérêt purement financier des recourantes au maintien de l'état existant.

### **E. 3**

Le recours doit par conséquent être rejeté aux frais des recourantes qui succombent ( art. 65 et 66 al. 1 LTF ). La Municipalité d'Ormont-Dessus, bien qu'assistée d'un avocat, ne saurait prétendre à des dépens en vertu de l' art. 68 al. 3 LTF , en l'absence de circonstances particulières alléguées ou manifestes qui commanderaient de faire exception à cette disposition (cf. ATF 134 II 117 consid. 7 p. 118).

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