

## **VD\_OMNI AC.1994.0008 vom 28. Juni 1994**

VD Tribunal cantonal, 1994-06-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1994.0008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1994.0008)

FR: VD\_OMNI AC.1994.0008 du 28 juin 1994

IT: VD\_OMNI AC.1994.0008 del 28 giugno 1994

### **Regeste**

CLEMENT André c/Ollon | La hauteur minimale d'étage se calcule du sol jusqu'au lambrissage et non jusqu'aux poutres soutenant le lambrissage.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.06.1994 AC.1994.0008

CLEMENT André c/Ollon | La hauteur minimale d'étage se calcule du sol jusqu'au lambrissage et non jusqu'aux poutres soutenant le lambrissage.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - \_\_\_\_\_ du 28 juin 1994 sur le recours interjeté par André CLEMENT, dont le conseil est l'avocat Alexandre Bonnard, à Lausanne, contre la décision de la Municipalité d'Ollon du 2 février 1994 lui refusant un permis d'habiter. \*\*\*\*\* Statuant dans sa séance du 20 mai 1994, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, juge P. Blondel, assesseur J. Widmer, assesseur Greffier : M. J.-C. Perroud, s'entend et constate en fait : \_\_\_\_\_ A. Un important litige avait opposé André Clément à la Municipalité d'Ollon pendant la construction d'un chalet locatif à Villars, au lieu-dit "En la Chentre". Saisie sur recours, la Commission cantonale de recours en matière de constructions (CCRC) avait intimé l'ordre à André Clément, constructeur, de réduire la hauteur de la partie frontale de ce bâtiment (côté route cantonale) où devait prendre place un parking. Après l'achèvement des travaux, une délégation de la Commission communale de construction, d'urbanisme et de salubrité s'est déplacée sur les lieux, le 19 janvier 1994, pour procéder aux vérifications d'usage. Se fondant sur son rapport, la municipalité a refusé, par décision du 2 février 1994, de délivrer le permis d'habiter. Elle a estimé que les art. 27 RATC et 69 du règlement sur le plan partiel d'affectation "Les Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes" (ci-après : ECVA), fixant la hauteur minimale dans les locaux habitables, n'étaient pas respectés. Elle a en outre indiqué que le nombre de places de stationnement ne correspondait pas à celui annoncé dans les différents documents soumis à l'enquête publique. B. C'est contre cette décision que le bureau Architecture et Technique Exartec SA a recouru pour le compte d'André Clément par lettre du 4 février 1994. Ce recours a été complété par un mémoire motivé déposé au nom de l'intéressé par l'avocat Alexandre Bonnard. En substance, André Clément prétend qu'il est arbitraire de mesurer la hauteur des locaux non pas jusqu'au plafond, mais jusqu'aux solives, comme l'a fait la municipalité, avec cette conséquence que la hauteur réglementaire ne serait pas respectée. A l'appui de son argumentation, il relève que les poutres en question sont purement décoratives et ne couvrent guère plus qu'un quart de la surface du plafond. Enfin, s'agissant du deuxième motif de refus municipal (insuffisance des places de parc), il a indiqué qu'il s'engageait à faire le nécessaire. La Municipalité d'Ollon s'est déterminée par mémoire de son conseil, l'avocat Jacques Haldy, du 14 mars 1994. Elle conclut au rejet du

recours, se fondant principalement sur un arrêt du Tribunal administratif du 9 mars 1992 en la cause René Suter c/ Municipalité d'Ollon (AC 7575, publié partiellement dans la RDAF 1992, p. 479 ss). C.

Le Tribunal administratif a tenu séance le 20 mai 1994 à Ollon, en présence des parties et intéressés. A cette occasion, il a visité le chalet incriminé et effectué les mesures nécessaires. Il s'est avéré qu'au premier étage, la hauteur est de 2,17 mètres environ jusqu'aux poutres et de 2,30 mètres jusqu'au lambrissage; qu'au deuxième étage, ces hauteurs respectives atteignent 2,19 mètres environ et 2,30 mètres. La largeur des poutres est d'environ 20 centimètres et l'écart entre elles, variable, de 40 à 50 centimètres. Selon les constatations des assesseurs spécialisés du tribunal, ces poutres ne jouent aucun rôle porteur. Considérant en droit : \_\_\_\_\_ 1. La municipalité fonde essentiellement sa position sur l'art. 25 RATC et l'interprétation qu'en a donnée le Tribunal administratif dans la cause AC 7575 du 9 mars 1992. Cette disposition a la teneur suivante : "Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 mètres cubes. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 mètres cubes par occupant. Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 mètre sous le plafond ou sous les chevrons. Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour des constructions de montagne et pour les constructions anciennes". Appliquant l'alinéa 2 de cette disposition, le Tribunal administratif a considéré que, pour calculer le volume d'une pièce d'habitation dans les combles, la hauteur de 1,30 mètre déterminant la surface à prendre en compte devait être prise sous les chevrons et non pas sous le lambrissage (arrêt précité, consid. 1c, p. 7). La municipalité considère qu'il doit en aller de même dans le cadre de l'application des art. 27 RATC et 69 ECVA. C'est ce qu'il convient de vérifier. On rappellera au préalable la teneur de ces dispositions : Art. 27 RATC - "Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond. Dans les combles, la hauteur de 2,40 mètres doit être respectée au moins sur la moitié de la surface. Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante. Les plans de quartier peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace, de l'habitat et de ses prolongements extérieurs." Art. 69 ECVA (note marginale : étages) - "La hauteur minimum d'étage entre plancher et plafond est de 2,30 mètres lorsqu'il s'agit de niveaux habitables." En pensant devoir s'en tenir rigoureusement à la solution adoptée dans le cadre de l'application de l'art. 25 RATC, la municipalité se trompe doublement. D'abord, parce que les art. 25 RATC d'une part et 27 RATC et 69 ECVA d'autre part règlent des problèmes différents en utilisant des critères différents également : le premier traite du volume des pièces d'habitation, alors que les seconds sont relatifs au problème de la hauteur minimale; selon les art. 27 RATC et 69 ECVA, le seul critère utilisé pour déterminer cette hauteur minimale est celui du plafond, tandis que l'art. 25 RATC retient un critère alternatif, en prévoyant que la hauteur (déterminante pour calculer la surface et le volume) se calcule "sous le plafond ou sous les chevrons". Ensuite, et surtout, parce que l'art. 25 al. 2 RATC n'aborde que la question de la hauteur dans les combles, ce que confirme l'utilisation du terme "chevron". Or, en l'espèce, le litige ne porte pas sur le calcul de la hauteur minimale dans des combles, mais dans des étages. Le tribunal estime par conséquent qu'il n'y a pas de raison d'adopter la solution retenue dans la cause AC 7575. Au contraire, il faut appliquer les art. 27 RATC et 69 ECVA pour eux-mêmes et s'en tenir

au critère posé par ces dispositions. Dès lors qu'elles énoncent que la hauteur doit être calculée entre le plancher et le plafond et qu'en l'occurrence la localisation du plancher n'est pas contestée, il reste à déterminer où se situe le plafond. Pour le recourant, le plafond correspond au lambrissage, alors que la municipalité estime qu'il faut se reporter quelques centimètres plus bas, sous les solives. Le tribunal n'entend pas arrêter ici une définition-type du plafond, d'autant que celle-ci peut s'avérer malaisée et d'une utilité discutable. Il considère qu'il faut en tout cas opter pour la solution favorable au constructeur lorsque l'espace libre entre les poutres représente le double de l'espace occupé par celles-ci; dans un cas de ce genre, il y a donc lieu de retenir que le plafond est constitué par l'espace horizontal visible entre les poutres, que celles-ci soient porteuses ou décoratives. Et ce n'est que si les poutres étaient inhabituellement larges ou rapprochées, au point d'escamoter la ligne du plafond (au sens défini ci-dessus), qu'il conviendrait sans doute de se montrer plus restrictif. Mais tel n'est pas le cas en l'espèce. On a vu plus haut que la largeur des poutres est de 20 centimètres environ, tandis que l'écart les séparant varie entre 40 et 50 centimètres. Cette proportion n'a rien d'inhabituel; elle correspond à une situation qu'on rencontre dans la plupart des chalets de montagne. C'est par conséquent la hauteur entre le plancher et le lambrissage qui est décisive en l'espèce; celle-ci étant de 2,30 mètres, il y a lieu de constater qu'aussi bien l'art. 69 ECVA que l'art. 27 RATC sont respectés. 2. Pour le surplus, la décision municipale est fondée sur une insuffisance de places de parc, ce dont le constructeur n'a pas disconvenu. Il s'est toutefois engagé à y remédier par un dispositif approuvé dans son principe par la municipalité (modification du parking extérieur, de manière à créer deux nouvelles cases portant les nos 18 et 19). 3. Vu ce qui précède, le tribunal constate que c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé de délivrer le permis d'habiter en se fondant sur l'insuffisance des places de parc. En revanche, la municipalité a eu tort d'invoquer également la violation des art. 27 RATC et 69 ECVA. Le recours doit donc être admis dans cette mesure et, eu égard au fait que chaque partie n'obtient que partiellement gain de cause, il se justifie de compenser les dépens (art. 55 LJPA). Vu les circonstances, il n'y a pas lieu de prélever un émolument de justice. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est admis en ce sens que la Municipalité d'Ollon devra délivrer le permis d'habiter après constatation que les places de parc nos 18 et 19 auront été aménagées. La décision municipale du 2 février 1994 est réformée dans cette mesure. II. La présente décision est rendue sans frais, ni dépens. fo/Lausanne, le 28 juin 1994 Au nom du Tribunal administratif : Le juge :

Le greffier :