

VD_OMNI AC.2006.0049 vom 16. Juli 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0049

FR: VD_OMNI AC.2006.0049 du 16 juillet 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0049 del 16 luglio 2007

Regeste

BAERTSCHI/Service du développement territorial, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Municipalité de Chavannes-sur-Moudon | Définition du niveau habitable. Conditions dans lesquelles les combles doivent être qualifiés d'habitables. En l'espèce, les combles éclairées par deux tabatières de 55/70 cm sont inhabitables.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 20 jours prescrit par l'article 31 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LJPA : RSV 173.36), le recours a été interjeté en temps utile.

E. 2

L'immeuble du recourant est situé en zone agricole. Celui-ci n'est pas exploitant agricole et le bâtiment litigieux n'a plus aucune affectation agricole. En conséquence, la transformation intérieure de celui-ci ne saurait être autorisée comme étant conforme à l'affectation de la zone au sens de l'article 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Il s'agit en conséquence d'examiner si la transformation en cause est susceptible de bénéficier de l'une des exceptions prévues aux articles 24 ss LAT. a) Le bâtiment litigieux portait la note 3 au recensement architectural. C'est donc sous l'angle de l'article 24 d LAT et de l'article 81 a LATC que les autorités intimées ont examiné le projet. Or, les travaux entrepris par le recourant ont altéré de manière considérable les qualités patrimoniales de ce bâtiment, de sorte que le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, division Monuments et Sites et Archéologie, a décidé de révoquer cette mise sous protection. En conséquence, il y a lieu de déterminer, au regard de quelles autres dispositions légales les travaux pourraient être autorisés. b) Le bâtiment litigieux n'est plus utilisé comme exploitation agricole depuis plus de 57 ans, ce que l'autorité intimée ne conteste pas. Il s'agit donc d'un bâtiment agricole qui n'était plus en rapport avec l'agriculture déjà au moment de l'entrée en vigueur, le 1^{er} juillet 1972, de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (ci-après : LPEP). C'est donc à la lumière de la jurisprudence développée à l'appui des articles 24 c LAT, 42 OAT et 81 al. 4 LATC que doit être interprétée la notion de changement complet d'affectation. Ces dispositions légales s'appliquent en effet aux constructions et installations qui n'étaient déjà plus utilisées à des fins agricoles au moment de l'entrée en vigueur de la LPEP (Florence Meyer Stauffer, La zone agricole in : Journée du droit de la construction 2001, spéc. p. 53). Il est indéniable en l'espèce qu'il y a changement complet d'affectation. c) L'article 42 OAT précise que les modifications de l'article 24 c LAT ne sont possibles que si l'identité de la construction, de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel (al. 1^{er}). L'identité de la construction n'est en tout cas plus respectée si la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30 % (al. 3 let. a) ou si

la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m² au total (al. 3 let. b). En l'espèce, seule est litigieuse la suppression de l'escalier de liaison entre l'étage et le niveau des combles. Aux dires du SAT, cette suppression se justifie pour que les combles ne soient pas rendus habitables. Le recourant fait valoir quant à lui qu'il a posé un escalier de liaison à la place d'un escalier escamotable pour des raisons de sécurité et que les combles ne sont de toute manière pas habitables. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 Ib 130). A cet égard, le recourant a requis à plusieurs reprises qu'une inspection locale soit ordonnée. Or, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige et la tenue d'une inspection locale ne s'impose que si les faits à établir ne résultent pas déjà de constatations versées au dossier (ATF 128 I 288; 120 Ib 224, cons. 2b p. 229). Cette mesure d'instruction est inutile. Il ressort en effet clairement du dossier que les combles sont inhabitables comme il sera exposé ci-dessous. L'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction a jugé qu'un niveau désigné comme "galetas" sur un plan pouvait être considéré comme habitable et entrer dans le calcul du nombre d'étages autorisé, car il était éclairé par des fenêtres de même dimension que les autres chambres du niveau inférieur et accessible par l'escalier ainsi que par l'ascenseur (RDAF 1975 p. 277). Cette commission a également jugé qu'il convenait d'assimiler à un étage habitable supplémentaire, la partie du niveau des combles formant une galerie à laquelle on peut accéder par un escalier particulier (RDAF 1972 p. 414). Le Tribunal administratif a jugé en revanche qu'un étage de combles dont les conditions d'éclairage n'étaient pas conformes à la réglementation cantonale devait être considéré comme non habitable (AC.1995.0179 du 15 mai 1996). Par exemple, la surface d'un local au niveau des combles qui nécessiterait une ouverture de 1.2 m² pour répondre aux exigences de la réglementation cantonale en matière d'éclairage et d'aération naturelle, mais qui comprenait seulement deux tabatières de 0.25 m² chacune, ne pouvait être considérée comme habitable ; dans un tel cas, le projet présente des dispositions constructives suffisantes pour empêcher l'utilisation des surfaces à l'habitation, pour autant que la municipalité fixe des conditions précises à cet égard dans le permis de construire et procède au contrôle nécessaire lors de l'octroi du permis d'habiter (AC.1999.0248 du 20 septembre 2000 consid. 6). Un niveau de combles accessible par un ascenseur et bénéficiant d'une hauteur et d'un éclairage suffisant doit en revanche être qualifié d'objectivement habitable (AC.2003.0129 du 23 décembre 2004). Ainsi, pour déterminer si le niveau des combles est habitable, il faut examiner si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (RDAF 1972 p. 275). Il convient en particulier d'examiner si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. A cet égard, l'article 27 al. 2 RATC prévoit qu'une hauteur de 2 mètres 40 doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable dans les combles. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1 mètre 30 sous le plafond ou sous les chevrons. Il suffit que la surface considérée présente un éclairage suffisant et que le volume soit objectivement utilisable pour l'habitation pour que le niveau puisse être qualifié d'habitable. En outre, l'article 28 RATC dispose que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé

par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 ème de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum ; cette proportion peut être réduite au 1/15 ème de la surface du plancher et à 0.80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. En l'espèce, les combles, d'une surface de 54.21 m², ne sont éclairées que par deux tabatières de 55 x 70 cm. Ces ouvertures sont manifestement insuffisantes au sens de l'article 28 RATC. D'une part, elles ne permettent pas d'assurer un éclairage suffisant des combles, d'autre part, contrairement à ce qu'affirme le recourant, elles ne sauraient constituer un puits de lumière. De plus, les combles ne sont pas chauffés. En outre, il est vraisemblable, au vu des plans figurant au dossier, que la hauteur de 2 mètres 40 imposée par l'article 21 al. 1 RATC ne soit pas respectée sur plus de la moitié de la surface. Il est donc justifié pour des raisons de salubrité que les combles ne soient ni habités, ni habitables. Enfin, les calculs de surface de plancher au dossier démontrent que l'agrandissement du volume du bâtiment au sens de l'article 42 OAT serait trop important si les combles étaient rendues habitables. Dans ces circonstances, la décision initiale des services cantonaux, résumée dans la synthèse CAMAC du 2 mai 2005, tendant à ce que les fenêtres et velux aux combles soient supprimés et que seules de tabatières soient installées afin de pouvoir considérer les combles comme étant affectées en surface annexe, ne prête pas le flanc à la critique.

E. 3

Le recourant a délibérément choisi d'isoler la toiture et les pignons, et de réaliser un escalier fixe entre l'étage et les combles en lieu et place d'un escalier escamotable. Il a à l'évidence prévu des aménagements permettant de rendre la surface des combles facilement accessibles et chauffés sans travaux supplémentaires importants. Il a au demeurant exprimé clairement sa volonté d'utiliser le galetas nonobstant le fait qu'il faudra allumer la lumière de jour comme de nuit (cf la lettre du 6 avril 2005 de son architecte). Il est au demeurant contradictoire d'affirmer que des combles ne seront pas utilisées et d'en faciliter l'accès et le confort. Les autorités intimées ont choisi de radier l'immeuble litigieux de l'inventaire en raison des travaux effectués par le recourant qui a donc placé l'autorité devant le fait accompli. Cette décision ne fait pas l'objet du présent recours. On comprend toutefois mal les raisons qui ont incité les autorités intimées à accepter la situation illicite créée par le recourant. En revanche, pour assurer que les combles ne soient objectivement pas rendues utilisables, les autorités intimées ont exigé la suppression de l'escalier en lieu et place de la modification de l'isolation de la toiture. Cette décision a pour effet d'entraver les travaux préparatoires effectués par le recourant afin de rendre les combles habitables. Les intentions du recourant et ses déclarations ne sont pas déterminantes au contraire des travaux effectués dans l'immeuble. Or, il est patent que ceux-ci, et en particulier l'isolation de la toiture et des pignons, et la pose d'un escalier sont de nature à rendre l'accès aisé aux combles. Un tel accès ne se justifie aucunement pour des raisons de sécurité, dans l'hypothèse d'un galetas non utilisé comme habitation. Conformément à l'article 105 LATC, les autorités sont 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. La non-conformité d'un ouvrage aux prescriptions légales ou réglementaires ne peut cependant pas justifier dans tous les cas un ordre de démolition. Cette question doit être tranchée en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée, n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit cependant renoncer à une telle

mesure 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 des lieux 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 111 Ib 224 consid. 4b/c ; 108 Ia 216 ; 104 Ib 303 consid. 5b). La proportionnalité de la mesure doit être examinée même en cas de mauvaise foi du constructeur, ce comportement étant alors un élément de la pesée des intérêts en présence. Reste que celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe d'avantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 104 Ib 77 ; 108 Ia précité ; ATF 1P.627/2003 du 24 décembre 2003, non publié). En application de ces principes, le Tribunal administratif a régulièrement confirmé des ordres de remise en état émanant des autorités communales notamment (AC.2006.0050 du 20 février 2007 ; AC.2004.0140 du 6 septembre 2006 ; AC.2003.0089 du 9 juin 2004 ; AC.2003.0152 du 14 avril 2004 ; AC.2001.0189 du 10 janvier 2002). En l'espèce, le recourant ne peut se prévaloir de sa bonne foi, le SAT ayant tout au long des pourparlers et de la procédure d'octroi de permis affirmé que les combles devaient être inhabitables, ce qui devait être assuré par la pose de tabatières au lieu de velux, l'isolation du plancher des combles et l'installation d'un escalier escamotable. C'est donc en toute connaissance de cause que le recourant ne s'est pas soumis aux décisions de l'autorité. En outre, son intérêt privé à l'accès occasionnel aux combles, dès lors qu'il a l'intention de ne pas les rendre habitables, ne justifie pas qu'un escalier, présentant certes des garanties de sécurité supplémentaires, ne soit posé à la place d'un escalier escamotable. En outre, le remplacement de l'escalier respecte le principe de la proportionnalité, dès lors que l'autorité a choisi la mesure la moins incisive entre la suppression de l'escalier et la modification de l'isolation des combles. En définitive, l'ordre de remplacement de l'escalier est totalement justifié.

E. 4

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Un nouveau délai doit être imparti à Bernard Baertschi pour procéder à la mise en conformité ordonnée par le SAT.

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