

VD_OMNI AC.2012.0269 vom 31. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0269

FR: VD_OMNI AC.2012.0269 du 31 mai 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0269 del 31 maggio 2013

Regeste

JAMOIS/Municipalité de Cheseaux-Noréaz | Recours contre une décision de la municipalité refusant d'autoriser une affectation d'habitation ou de travail sédentaire pour des locaux transformés en studio. Les travaux entrepris par les recourants l'ont été sans autorisation de la municipalité, alors qu'un permis de construire était nécessaire en application des art. 103 et ss LATC. Conditions auxquelles des travaux effectués sans autorisation peuvent être régularisés (consid. 1b). Caractère habitable des locaux incriminés: en l'espèce la hauteur du studio incriminé est inférieure à la hauteur minimale prescrite par l'art. 27 al. 1 RLATC, mais l'ensemble du bâtiment est ancien et comporte plusieurs pièces dont la hauteur n'est pas non plus conforme à cette disposition. Examen des conditions auxquelles une dérogation peut être admise à la hauteur minimale selon l'art. 27 al. 3 RLATC et rappel de la jurisprudence en la matière (consid. 2b). Il apparaît possible de remédier en partie au problème de hauteur des locaux litigieux moyennant travaux. Dans ces conditions, le refus de la municipalité de régulariser les travaux effectués apparaît disproportionné au regard de l'art. 27 al. 3 RLATC. Annulation de la décision de la municipalité et renvoi de la cause à celle-ci afin qu'elle invite les recourants à suivre la procédure de demande de permis de construire afin de faire régulariser les travaux effectués, sous réserve d'une légère modification de la hauteur concernée.

Erwägungen

E. 1

ère phrase, de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit qu'aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon l'art. 68 RLATC, sont notamment subordonnés à l'autorisation de la municipalité, sous réserve de l'art. 68a, les constructions nouvelles, les transformations intérieures ou extérieures, les reconstructions ou les agrandissements affectant des bâtiments ou leurs annexes, ainsi que les ouvrages mentionnés aux articles 39 et 40 du règlement (let. a), le changement de destination de constructions existantes (let. b) et tous les travaux de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol (remblai, excavation, etc.) et les travaux en sous-sol (let. g). D'après l'art. 68a al. 1 er let. a RLATC, tout projet de construction ou de démolition doit être soumis à la municipalité, qui, avant de décider s'il nécessite une autorisation, vérifie si les travaux sont de minime importance, s'ils ne portent pas atteinte à un intérêt public prépondérant, telle la protection de la nature, du paysage, des régions archéologiques, des sites naturels ou construits et des monuments historiques, ou à des intérêts privés dignes de protection, tels ceux des voisins, et s'ils n'ont pas d'influence sur l'équipement et l'environnement. En l'espèce, les recourants n'ont pas sollicité de demande

de permis de construire pour les travaux entrepris. Or, ceux-ci ont consisté à transformer deux pièces au rez-de-chaussée, qualifiées jusque-là de "réduits", en un studio d'habitation destiné à la location. Ces travaux nécessitaient manifestement une autorisation de construire au sens des art. 103 et ss LATC. b) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (cf. arrêts AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a; AC.2011.0228 du 23 août 2012 consid. 4a; AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (cf. arrêts AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 précité consid. 4a; AC.2012.0034 précité consid. 3a; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 200). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (AC.2012.0048 du 7 février 2013; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 précité consid. 4a; AC.2012.0034 précité consid. 3a). 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. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221, et les arrêts cités). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition 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 qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 136 II 359 consid. 7.1 p. 365; 123 II 248 consid. 4b p. 255; arrêts précités AC.2012.0048; AC.2012.0130 consid. 9a; AC.2011.0228 consid. 4a; AC.2011.0276 consid. 3, et les arrêts cités). En principe, le constructeur qui n'a pas agi de bonne foi peut également se prévaloir du principe de la proportionnalité à l'égard d'un ordre de démolition ou de remise en état. Il doit cependant s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe, à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, accorde une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prenne pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (ATF 123 II 248 consid. 4b p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 224; 108 Ia 216 consid. 4b p. 218; cf. arrêts précités AC.2012.0048; AC.2011.0228 consid. 4a; AC.2011.0276 consid. 3, et les arrêts cités). Au vu de ce qui précède, il convient d'examiner si les travaux entrepris par les recourants peuvent être régularisés.

E. 2

Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.

E. 3

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.

E. 4

Les plans d'affectation 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 des prolongements extérieurs de celle-ci. " b) Selon la jurisprudence (voir notamment AC.2012.0053 du 14 décembre 2013, consid. 1d), pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail (AC.2008.0056 du 28 juillet 2009 consid. 1). Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs 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). Il faut notamment examiner si les conditions d'éclairage, d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9 et RDAF 1972 p. 275). Il convient en particulier de vérifier 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. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4).). La jurisprudence précitée porte essentiellement sur la possibilité que des combles, non habitables d'un point de vue réglementaire, soient dans les faits destinés à l'habitation (voir notamment à ce sujet les arrêts AC.2008.0107 du 2 février 2009, consid. 3a; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008, consid. 9a; AC.1999.0048 du 20 septembre 2000, consid. 6). Dans une affaire portant sur des locaux situés en sous-sol, il a été jugé qu'un "local jeu/bricolage" d'une maison d'habitation individuelle, d'une hauteur non réglementaire de 2,20 mètres, mais dont toutes les autres exigences d'habitabilité étaient remplies, devait être compté comme surface habitable, dès lors qu'il en présentait toutes les caractéristiques (arrêt AC.2009.0039 du 24 août 2009, consid. 5c). c) En l'occurrence, les recourants sollicitent une dérogation à la hauteur réglementaire en se prévalant de la première hypothèse de l'art. 27 al. 3 RLATC, à savoir que les planchers existants ont été maintenus lors de la transformation du bâtiment et que l'aération est suffisante. La municipalité estime pour sa part que la hauteur du studio litigieux à moins de 2 m s'oppose à ce qu'elle délivre une telle dérogation et qu'elle ne veut pas créer de précédent à cet égard. Elle admet en revanche que l'aération et l'éclairage sont suffisants. d) Il n'est pas contesté que la hauteur du local concerné n'est pas réglementaire. Lors de l'inspection locale, le recourant a indiqué avoir procédé à la pose d'une isolation entre les solives et d'un faux plafond, ce qui a eu pour effet de réduire d'autant la hauteur des locaux incriminés qui n'atteignait pas 2,40 m déjà avant ces travaux. Actuellement selon les constatations faites sur place par la Commission d'urbanisme de la Commune de

Cheseaux-Noréaz, la hauteur est d'un peu moins de 2 m, soit 1,995 m. En revanche, les recourants ont confirmé, lors de l'inspection locale, qu'ils n'avaient pas modifié les planchers existants lors des travaux entrepris, ce qui n'est pas contesté par l'autorité intimée. Quant à l'éclairage et l'aération, le tribunal a constaté que le studio dispose de deux fenêtres et d'une porte vitrée qui assurent un éclairage et une aération suffisantes. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté, la commission précitée ayant même qualifié les conditions de lumière et d'aération de bonnes. Dès lors, les conditions permettant l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 27 al. 3 RLATC, à savoir le maintien des planchers existants et une aération suffisante semblent remplies. Reste à déterminer l'étendue d'une telle dérogation, qui relève de l'appréciation de la municipalité. A cet égard, le tribunal a nié le caractère habitable de locaux ayant une hauteur de 2 m (AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). Il a en revanche admis que des locaux ayant une hauteur non réglementaire de 2,20 m qui respectaient pour le surplus les autres critères d'habitabilité devaient être considérés comme étant propres à l'habitation (AC.2009.0039 précité). En l'espèce, il manque environ 40 cm pour atteindre la hauteur minimale réglementaire, ce qui n'est pas négligeable. e) Il convient toutefois de garder à l'esprit que le studio litigieux se situe dans un bâtiment ancien qui comporte à plusieurs endroits des plafonds largement inférieurs à 2,40 m mais dont le caractère habitable est admis. Le refus pur et simple d'accorder une dérogation apparaît dans ces circonstances difficilement soutenable. La municipalité a certes indiqué ne pas vouloir créer de précédents, mais ce risque concerne des constructions nouvelles, alors qu'en l'espèce il s'agit d'un bâtiment ancien qui comporte depuis son origine des plafonds plus bas que la norme actuelle et qui constitue ainsi un cas particulier. Si les recourants ne peuvent se prévaloir au titre d'une garantie de la situation acquise, de l'affectation antérieure d'habitation abandonnée depuis plusieurs années, il n'en demeure pas moins que les locaux étaient déjà équipés en arrivées d'eau avant les travaux, ce qui rend possible une affectation d'habitation. Les locaux disposent par ailleurs d'une aération et d'un éclairage qualifiés de bons. Selon la municipalité, un plafond aussi bas ne peut se justifier pour un logement destiné à la location. Il paraît cependant douteux qu'une distinction entre logement loué ou à usage privé soit pertinente. Seul doit en effet être déterminant le caractère habitable ou non des locaux, peu importe qu'ils soient loués à des tiers ou habités par les propriétaires. Dans la mesure où pose problème uniquement la hauteur, les recourants ont indiqué, lors de l'audience, qu'il serait possible de revenir presque entièrement à la hauteur d'origine, soit d'augmenter la hauteur du plafond de quelques centimètres, estimés à une dizaine, en procédant à l'élimination du faux plafond et à la pose d'une isolation plus fine. Etant donné qu'il semble techniquement possible de remédier en partie à la hauteur insuffisante en modifiant l'isolation et en éliminant le faux plafond, un refus pur et simple d'accorder une dérogation apparaît disproportionnée au regard de l'art. 27 al. 3 RLATC qui permet précisément de prendre en considération des cas particuliers tel que celui-ci. On peut en revanche attendre des recourants, qui ont procédé aux travaux litigieux sans autorisation, de procéder à un rehaussement du plafond, même de quelques centimètres, afin de se rapprocher autant que possible de la hauteur réglementaire. Moyennant de tels travaux, une régularisation de l'affectation litigieuse paraît admissible. Il convient donc de renvoyer la cause à la municipalité afin qu'elle invite les recourants à suivre la procédure de demande de permis de construire au sens des art. 103 ss LATC afin de régulariser les travaux déjà effectués et sous réserve d'une légère modification de la hauteur des locaux concernés. 3. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, la cause étant renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle

décision dans le sens des considérants. Vu le sort du recours, il se justifie de statuer sans frais de justice (art. 49 et 50 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36). Les recourants ayant procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel, il ne leur est pas alloué de dépens (art. 55 LPA-VD).

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