

# VD\_OMNI AC.2015.0335 vom 19. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0335](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0335)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0335 du 19 octobre 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0335 del 19 ottobre 2016

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Senarclens | Décision de refus de permis de construire après suspension des travaux effectués sans autorisation. Un local borgne, ni aménagé ni chauffé, ponctuellement utilisé comme local de stockage, est considéré comme une cave au sens du règlement communal et donc pas pris en compte dans le calcul de la surface brute utile de plancher. La construction d'un balcon ne peut être refusée sur la seule base de la clause d'esthétique lorsqu'elle respecte la réglementation applicable, notamment les règles pour la protection des bâtiments. La hauteur des locaux peut exceptionnellement être inférieure à 2m40 si cela résulte de planchers préexistants (art. 27 RLATC). Si cela n'est pas le cas, une hauteur entre 1m81 et 2m15 ne suffit pas lorsque les espaces seront utilisés comme locaux d'habitation. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La décision litigieuse est une décision de la municipalité refusant au recourant un permis de construire (art. 103 ss LATC). Elle est susceptible de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (art. 115 LATC et art. 92 al. 1 LPA-VD). Interjeté en temps utile, soit dans le délai de 30 jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD), auprès de l'autorité compétente et répondant pour le surplus aux prescriptions de forme exigées par la loi (art. 79 LPA-VD), le recours est recevable si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Le recourant s'oppose à la production par la municipalité de nouvelles pièces après l'inspection locale. Contrairement à ce que paraît prétendre le recourant, il n'est pas par principe exclu de produire des pièces après l'inspection locale. Aucune disposition de la LPA-VD ne l'interdit expressément. En outre, le recourant a eu l'occasion de se déterminer sur le contenu des pièces produites par la municipalité si bien qu'il ne peut se prévaloir d'une violation du droit d'être entendu. Le grief doit donc être écarté.

### E. 3

La demande de permis de construire litigieuse a été déposée après que la municipalité a ordonné la suspension de travaux effectués sans autorisation et dénoncé le recourant à l'autorité pénale pour violation de l'art. 130 LATC. Les travaux pour lesquels l'autorisation est requise ont pour la plupart déjà été effectués en 2013. Cette circonstance est sans incidence sur la situation juridique, sous réserve d'une modification du droit applicable qui serait intervenue dans l'intervalle, les demandes de régularisation (« nachträgliche Baugesuche ») devant être examinées en principe selon le droit en vigueur au moment de l'exécution (non autorisée) des travaux (ATF 1C\_179/2013 du 15 août 2013; ATF 123 II

248, consid. 3 a/bb; 102 Ib 64 E. 4 S. 69). Cela étant, il convient d'examiner le bien-fondé des motifs qui ont conduit la municipalité à refuser le permis de construire.

#### **E. 4**

Selon la décision attaquée, le projet litigieux ne pourrait être autorisé parce qu'il constituerait une aggravation à la dérogation déjà existante concernant la surface brute utile de plancher maximale. Le recourant soutient au contraire que son projet respecte la surface maximale. a) L'art. 32 let. b RPGA est applicable au bâtiment litigieux dans la mesure où il s'agit d'un rural dont le volume a été affecté à l'habitat lors d'une transformation. Le chiffre 1 de cette disposition a la teneur suivante : « La surface brute de plancher, affectée au logement ou à une activité, ne dépassera pas deux fois la surface au sol construite (corps principal). Cette surface est définie au plan. Détermination de la surface utile brute de plancher : La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étage en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, tels que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies de logement ; les locaux pour chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples, les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles ; les portiques d'entrée ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et loggias ouvertes pour autant qu'ils ne servent pas de coursives ». b) En l'espèce, il est admis par l'ensemble des parties que la surface au sol construite des deux bâtiments contigus ECA n°37 et ECA n°38 est de 850 m<sup>2</sup>. La décision attaquée retient que la surface brute utile de plancher avant les travaux litigieux était de 1'797 m<sup>2</sup> et qu'avec l'agrandissement pour lequel le permis de construire est sollicité, elle atteindrait 1'883 m<sup>2</sup>, ce qui excéderait le double de la surface bâtie au sol (soit 850 x 2 = 1'700 m<sup>2</sup>). Ces chiffres correspondent à ceux qui figurent dans la demande de permis de construire du recourant. Dans le cadre de la présente procédure, le recourant a produit un calcul de son architecte qui fait état d'une surface brute de plancher utile de 1'694,40 m<sup>2</sup> soit inférieure à 1'700 m<sup>2</sup>. Il justifie cette différence par le fait que des surfaces du rez-de-chaussée utilisées comme chambres froides agricoles doivent à son avis être assimilées à des caves et ne doivent pas être comptées dans la surface déterminante. Selon la municipalité, au contraire, ces surfaces doivent être intégrées dans la surface utile brute de plancher déterminante au sens de l'art. 32 let. b RPGA puisqu'elles sont utilisées pour le travail, soit pour l'activité agricole déployée par le recourant. La Cour a pu constater lors de sa visite sur place que les locaux en question n'étaient pas aménagés ni chauffés et s'apparentaient à des caves tout au moins quant à leur aspect général. Ils sont en outre dépourvus de fenêtres et de lumière naturelle. Au moment de l'inspection locale, ils étaient vides. Le recourant a déclaré les utiliser uniquement comme local de stockage, essentiellement pour sa récolte de pommes. Aux yeux du tribunal, le seul fait que le recourant utilise, qui plus est ponctuellement, ces locaux en lien avec son exploitation agricole ne saurait être suffisant pour considérer qu'ils font partie de la surface utile brute de plancher. En effet, il devrait alors en aller de même par exemple d'un hangar de stockage de machines agricoles. Au-delà de l'activité agricole, on ne discerne pas au surplus en quoi l'utilisation que le recourant fait de ces locaux serait différente de celle d'une cave, utilisée notamment pour y stocker des vivres et des boissons de garde, comme du vin. Peu importe

également à cet égard que, comme le soutient la municipalité, ces locaux soient équipés d'une installation permettant de réguler la température : en effet, certaines caves bénéficient également d'un tel équipement, notamment pour que la température soit constante, sans que cela ne modifie leur affectation. Une définition trop restrictive de la surface utile brute de plancher, que tend précisément à éviter la liste non exhaustive des locaux qui ne sont pas pris en considération, irait en outre à l'encontre du but de l'art. 32 RPGA qui est de permettre de transformer des « ruraux » de bâtiments agricoles pour les affecter à l'habitation. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner si une dérogation pourrait, en l'espèce, être accordée. Il s'ensuit que le projet litigieux respecte l'art. 32 RPGA dans la mesure où la surface brute utile de plancher ne dépasse pas le double de la surface au sol construite.

#### **E. 5**

La décision attaquée fait également grief au projet litigieux de ne pas respecter la réglementation applicable s'agissant du nombre de places de stationnement devant être aménagées. a) L'art. 14 RPGA prévoit ce qui suit : « Deux places de parc par logement seront aménagées sur le domaine privé. En plus, une place de parc visiteurs sera aménagée par groupe de 3 logements construits ou aménagés. Le nombre des places sera arrondi à l'unité supérieure. Au minimum 2/3 des places de parc (arrondi à l'unité supérieure) seront couvertes, enterrées ou à l'intérieur du bâtiment ». b) Selon la décision attaquée, 22 places de parc sur les 41 nécessaires selon l'art. 14 RPGA ne seraient pas couvertes. La proportion de 2/3 de places de parc couvertes ne serait pas respectée et aucune dérogation ne serait possible. Pour sa part, le recourant fait valoir qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de l'existence d'un local commercial – occupé par une boulangerie – qui n'est pas visé par l'art. 14 RPGA. Seules 33 places de parc seraient nécessaires pour les logements, dont 22 couvertes, ce qui serait respecté par le projet litigieux. La municipalité ne remet pas en cause le nombre total de 41 places de stationnement exigées compte tenu de l'affectation du bâtiment. Pour le surplus, le recourant soutient à juste titre que l'art. 14 RPGA ne s'applique qu'aux places de stationnement en lien avec les logements si bien qu'il y a lieu de retrancher les 8 places de stationnement destinées à la boulangerie du calcul. Selon la demande de permis de construire, 19 places de stationnement seraient couvertes soit 11 à l'intérieur du bâtiment et 8 sous des couverts extérieurs. L'inspection locale a permis de confirmer l'aménagement de 11 places à l'intérieur, soit 10 dans le parking souterrain et une dans une grange, et de 8 sous des couverts extérieurs dont 2 restaient à aménager. Le recourant prétend en outre avoir aménagé une place supplémentaire sous le couvert extérieur. Il apparaît donc que le projet litigieux respecte la proportion de 2/3 de places de parc couvertes, enterrées ou à l'intérieur du bâtiment.

#### **E. 6**

La municipalité a refusé d'autoriser la création d'un balcon dans la façade nord du bâtiment en se référant au préavis du SIPAL-MS, lequel estime, compte tenu de la note 3 attribuée au bâtiment, que ce balcon est un « dispositif déplacé à cet endroit ». Le recourant soutient au contraire que le balcon ne nuit pas à l'aspect général du bâtiment. a) Il convient de rappeler ici brièvement qu'à l'exception des notes "1" et "2" (qui impliquent une mise à l'inventaire), les notes attribuées dans le recensement architectural prévu par l'art. 30 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection des monuments et des sites (RLPNMS ; RSV 450.11.1) ont un caractère purement indicatif et informatif; elles ne constituent pas une mesure de protection (arrêts AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 ;

AC 2009.0209 du 26 mai 2010 consid. 2a; AC.2000.0026 du 4 juillet 2000; AC.2003.0216 du 23 juillet 2004 consid. 2b). Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (arrêts AC 2009.0209 précité consid. 2a ; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4b et les arrêts cités). Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales doivent prendre les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. De manière plus générale, l'art. 86 LATC attribue à la municipalité la tâche de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). La municipalité doit refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). L'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC permet par ailleurs aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. L'art. 86 al. 3 LATC précise à cet égard que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Ceci permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt. S'agissant de la Commune de Senarclens, l'art. 102 al. 2 RPGA prévoit ce qui suit : « les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment ». Une telle base réglementaire, qui, à l'instar de l'art. 86 LATC (clause générale d'esthétique et d'intégration des constructions), définit de manière particulièrement large les objets susceptibles d'être protégés et ne fixe pratiquement aucun cadre aux mesures qui peuvent être imposées par la municipalité, exige que l'on se montre rigoureux lors de la pesée des intérêts en présence et dans l'examen de la proportionnalité de la limitation par rapport aux buts poursuivis et à l'objet de la protection (arrêts AC.2015.0153 du 15 septembre 2016, consid. 3 et les arrêts cités). b) En l'espèce, au vu de ce qui a été observé par le tribunal lors de l'inspection locale, il apparaît que la création d'un balcon supplémentaire ne porte pas une atteinte substantielle à la façade nord-est du bâtiment. En effet, force est de constater que la création d'un premier balcon ainsi que celle de plusieurs fenêtres a déjà été autorisée par l'autorité intimée. Le SIPAL/MS convient par ailleurs que le bâtiment actuel est déjà très transformé et ne détaille pas les raisons pour lesquelles il s'oppose à la création d'un balcon supplémentaire. Dès lors que la création du balcon supplémentaire est conforme pour le surplus à la réglementation applicable, la municipalité ne saurait la refuser sur la seule base de la clause d'esthétique.

## **E. 7**

Il convient enfin d'examiner la conformité du projet litigieux à la réglementation concernant la hauteur minimale. Selon la décision attaquée, le projet n'est pas conforme. Le recourant soutient quant à lui que la hauteur des locaux est imposée par des niveaux

existants dans la construction. a) L'art. 27 RLATC a la teneur suivante : "1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 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. 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. 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." Selon la jurisprudence (voir notamment AC.2012.0269 du 31 mai 2013, consid. 2a ; 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). b) En l'espèce, selon le plan de coupe C -- C figurant au dossier, la hauteur des locaux litigieux du plancher au plafond est au maximum de 2,15 m à l'étage des combles, de 2,05 m à l'étage des surcombles et de 1,81 m à l'étage du galetas. La hauteur réglementaire de 2,40 m sur la moitié de la surface habitable n'est ainsi à l'évidence pas respectée, ce que l'inspection locale a au surplus confirmé. La municipalité a donc considéré à juste titre que le projet litigieux contrevenait à l'art. 27 al. 2 RLATC. Afin de déterminer si une exception fondée sur l'art. 27 al. 3 RLATC est possible, il convient encore de déterminer si cette situation résulte de planchers préexistants, comme le soutient le recourant, ou si, au contraire, comme le prétend la municipalité, il s'agit d'aménagements auxquels le recourant a procédé pour avoir le maximum de surface habitable. Il n'est pas douteux que le niveau des combles était préexistant. Le plan de coupe précité indique uniquement le faux plancher des surcombles comme étant à construire mais ne permet pas de déterminer si un plancher existait à cet

endroit avant que le recourant procède aux travaux pour lesquels l'autorisation est requise. Avec ses ultimes déterminations, la municipalité a produit un plan non daté mais dont elle expose qu'il a été « transmis lors des mises à l'enquête de 2007 » sur lequel n'apparaît pas de plancher au niveau des surcombles et du galetas des locaux litigieux. Cet état des lieux confirme l'impression qui s'est dégagée lors de l'inspection locale. L'appartement nouvellement créé occupe une partie du bâtiment rural qui était probablement utilisée auparavant comme grenier à foin. Il est donc peu vraisemblable que des planchers aient été posés avant l'aménagement de l'appartement litigieux. En outre, il apparaît que les espaces situés dans les surcombles et au niveau du galetas, affectés selon les plans à une « salle de jeux » ainsi qu'à un galetas seront utilisés comme des locaux d'habitation au sens de la jurisprudence citée ci-dessus. Il résulte de ce qui précède que l'aménagement de trois niveaux en lieu et place de deux ne remplit pas les conditions nécessaires pour obtenir une dérogation fondée sur l'art. 27 al. 3 RLATC. C'est donc à bon droit que la municipalité a refusé le permis de construire litigieux.

#### **E. 8**

Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il aura en outre à verser des dépens à la Commune de Senarclens, qui a mandaté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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