

VD_OMNI AC.2017.0090 vom 21. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0090

FR: VD_OMNI AC.2017.0090 du 21 décembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0090 del 21 dicembre 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Penthalaz | Annulation de la décision municipale ordonnant de "libérer les pièces incriminées" au motif que leur hauteur (2,20 m) n'atteint pas le minimum réglementaire. Le terrain entourant la villa des années 50 ayant été excavé, ces pièces ne sont plus semi-enterrés, mais de plain-pied. Après avoir obtenu l'autorisation d'aménager ce niveau en "multimédia" et "fitness", les propriétaires ont logé leur jeune fille au pair au rez et aménagé pour eux-même et leurs enfants les pièces du sous-sol existant. Il est disproportionné de leur interdire d'y habiter. Toutefois, la fenêtre de l'une des pièces est de dimension inférieure à celle des plans d'enquête et ne respecte pas l'éclairage minimum réglementaire. Constat que cette pièce, qui ne respecte ni la hauteur ni l'éclairage exigés, n'est pas habitable tandis que les autres le sont.

Erwägungen

E. 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.

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. [...] Art. 28 1. 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 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...] b) Pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau est habitable, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (cf. ATF 108 I b 130 et notamment arrêt AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). Selon la jurisprudence (p. ex. arrêt AC.2015.0335 du 19 octobre 2016 consid. 7), il convient 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 (arrêt AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (arrêts AC.2003.0129 du 23 décembre 2004; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). c) Concernant les espaces situés au sous-sol, le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de rappeler les divers locaux admis au titre de locaux non habitables (cf. arrêt AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 2b): une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie (arrêt AC.2007.0290 du 26 février 2008); des locaux de fitness (arrêt AC.2006.0082 du 20 février 2007); des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local-citernes, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers (arrêt AC.2006.0044 du 30 octobre 2006); un local de lingerie, une cave et une buanderie (arrêt AC.2002.0052 du 11 novembre 2002); un carnotzet (arrêt AC.1994.0235 du 16 juin 1995); un bar privé bénéficiant d'une ouverture de 2.8 m de large, en forme d'arche, permettant d'avoir un accès direct sur le jardin (arrêt AC.1992.0329 du 13 juillet 1993), de même qu'un atelier destiné à une activité artistique, en l'occurrence la peinture (arrêt AC.2008.161 du 24 avril 2009). d) Il convient de souligner que c'est dans le cadre de la résolution de la question de savoir si un local devait être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie que la jurisprudence sur le caractère habitable d'un local citée ci-dessus a été élaborée. En l'espèce, un tel problème de coefficient d'utilisation du sol ne se pose pas et les dispositions légales y relatives ne seraient pas violées si les pièces concernées étaient jugées habitables. e) Selon les recourants, le refus de la municipalité de les laisser aménager les locaux incriminés est disproportionné. f) On rappelle que le droit de propriété est un droit garanti par la Constitution fédérale (art. 26 de la Constitution fédérale [Cst.; RS101]), et qu'en vertu de l'art. 36 al. 2 et al. 3 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui et doit également être proportionnée au but visé (ATF 129 I 337 consid. 4.1 p. 344; cf. aussi arrêts TF 1C_883/2013 du 10 juin 2014 consid. 3.1.2; 1C_459/2013 du 17 juillet 2013 consid. 3.1). g) En l'espèce, les recourants sont devenus propriétaires de la maison en mars 2010. À cette époque, n'ayant qu'un enfant, ils ont vécu à l'étage du rez, ce que celui-ci permettait, dès lors qu'il comportait, en sus du séjour, deux chambres à coucher. Dans le sous-sol (en réalité semi-enterré), dont la hauteur sous le plafond est inférieure à 2.20 m, l'aménagement d'une "salle de télévision" éclairée par une grande baie vitrée (qui remplaçait une porte de garage, le local étant précédemment un garage) avait été autorisé aux précédents propriétaires par la municipalité. En 2010, les recourants ont été autorisés par la municipalité à procéder à plusieurs transformations intérieures dans le sous-sol: la pose d'une paroi de séparation au milieu de la salle de télévision pour en faire deux pièces (une salle multi média et une salle de fitness), le percement d'une fenêtre de 150 cm sur 130 cm dans la salle multi média (c'est toutefois une fenêtre de 140 cm sur 90 cm qui a été installée) et le remplacement de la petite fenêtre du local d'étendage par une fenêtre de 150 cm sur 130 cm (c'est toutefois également une fenêtre de 140 cm sur 90 cm qui a été installée), enfin le remplacement de la baie vitrée de la salle de fitness par une fenêtre de 150 cm sur 180 cm et une porte-fenêtre. Ils ont par la suite

également été autorisés à abaisser le niveau du terrain autour de la villa jusqu'au niveau du sol des pièces sises au sous-sol, et à poser une isolation périphérique sur le bâtiment. En novembre 2011, les recourants ayant engagé une jeune fille au pair suite à l'arrivée d'un deuxième enfant, ils l'ont logée dans la grande chambre du rez et ont installé leur chambre à coucher et les deux chambres des enfants dans le sous-sol, dans la salle de fitness (la pièce 2, de 16 m²), la salle multi média (la pièce 3, de 12 m²) et le local d'étendage (la pièce 1, de 9 m²). Il n'est pas contesté que la hauteur de ces pièces 1, 2 et 3 est insuffisante pour des locaux susceptibles de servir à l'habitation selon l'art. 27 RLATC, lequel dispose que la hauteur pour une telle affectation doit être de 2.40 m au moins. Il ressort du dossier que les pièces sises au sous-sol n'atteignent que 2.20 m et, lors de l'inspection locale, le recourant a indiqué que celle de la pièce 1 n'atteignait que 2.06 m du fait de l'existence d'un faux plafond servant à masquer des tuyaux de chauffage. Cependant, le seul fait d'une hauteur insuffisante ne permet pas d'écarter d'emblée la possibilité que des locaux soient habitables (cf. consid. 1b ci-dessus). Et, en l'espèce, tous les autres éléments susceptibles de rendre habitables les trois pièces incriminées malgré leur hauteur insuffisante sont donnés. On relève en particulier que du fait que le niveau du terrain sis autour de la maison a été en partie abaissé jusqu'au sol des pièces litigieuses, et ce sur une surface de plusieurs mètres alentour, celles-ci ne sont plus semi-enterrés, mais de plain pied. Ceci, additionné au fait que les trois pièces sont orientées au sud et à l'est, a pour effet qu'elles sont bien éclairées par les fenêtres dont elles sont pourvues. Elles sont également bien aérées. Par ailleurs, l'isolation périphérique placée profondément dans le sol a pour conséquence que le sol n'en est pas froid. Enfin, le niveau est accessible aussi bien de l'intérieur - par l'escalier intérieur - que de l'extérieur - par la porte-fenêtre de la pièce 2 donnant un accès direct à une terrasse créée à la place de la rampe d'accès au garage. Au surplus, il convient de garder à l'esprit que les locaux litigieux se situent dans un bâtiment des années cinquante qui comporte à d'autres endroits des plafonds inférieurs à 2.40 m (le recourant a indiqué que le séjour sis au rez présentait une hauteur sous le plafond de 2.30 m) mais dont le caractère habitable est admis. Outre les éléments cités ci-dessus, il convient de relever qu'au vu de la configuration de leur maison et de leur organisation familiale, il est indispensable pour les recourants d'utiliser les locaux incriminés comme chambres à coucher. En effet, dès lors qu'ils logent une jeune fille au pair dans la grande chambre (de 16 m²) sise au rez, ils ne disposent plus que d'une chambre à coucher de 9 m² à ce niveau pour eux-mêmes et leurs deux enfants. Au vu de leur intérêt privé à utiliser les pièces sises au sous-sol comme chambres à coucher, la décision de leur en interdire l'habitabilité au motif de l'intérêt public à ce que les locaux offrent une hauteur suffisante constitue une mesure disproportionnée. Il y a lieu d'annuler l'ordre de "libérer les pièces incriminées". Cependant, on relève que si les pièces 1 et 2 comportent des fenêtres aux dimensions conformes à l'art. 28 RLATC, tel n'est pas le cas - comme l'a relevé la municipalité dans sa décision - de la pièce 3. En effet, celle-ci, qui présente une surface de 12 m², est éclairée par une fenêtre mesurant 140 cm de haut et 90 cm de large, soit une surface de 1.26 m², qui est inférieure à la proportion de 1/8 ème de la surface de plancher, représentant 1.5 m² (1/8 e de 12 m²). Selon les plans mis à l'enquête, c'est d'ailleurs une fenêtre mesurant 150 cm de haut et 130 cm de large qui aurait dû être installée. Pour ce motif, la pièce 3, qui ne respecte ni les exigences de l'art. 27 RLATC relatives à la hauteur minimale ni celles de l'art. 28 RLATC relative à l'éclairage minimal, ne peut être considérée comme habitable. 2. Le recours doit ainsi être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que seule la pièce 3 n'est pas habitable. Les pièces 1 et 2 sont, elles, habitables. Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28

octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV.173.36), les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Compte tenu de l'issue du recours, les frais, de 1'500 francs, seront répartis à hauteur de 1'000 fr. à la charge de la Commune de Penthelaz et 500 fr. à la charge des recourants. Ceux-ci ne pourront au surplus prétendre qu'à des dépens réduits (art. 56 LPA-VD).

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