

VD_OMNI AC.2017.0373 vom 18. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0373

FR: VD_OMNI AC.2017.0373 du 18 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0373 del 18 giugno 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Corcelles-près-Payerne | Permis de construire un immeuble de trois logements avec des combles non habitables auxquels, selon les plans d'enquête, on accède par un escalier mobile. Projet utilisant la totalité du CUS. Constat par la municipalité que différents travaux en cours ne respectaient pas le permis de construire, notamment la réalisation d'un escalier pour accéder aux combles en lieu et place de la trappe (escalier mobile) autorisée. Décision municipale ordonnant que la construction soit rendue conforme au permis de construire délivré. Recours du propriétaire, qui conteste l'ordre de remise en état en tant qu'il concerne l'escalier d'accès aux combles. Admission du recours au motif que, en l'état, les combles ne sont pas habitables, même avec un escalier d'accès tel que réalisé, ce qui implique que le CUS est respecté.

Erwägungen

E. 1

La décision qui fait l'objet du recours porte sur la remise en état de la construction réalisée par le recourant sur la parcelle n° 2641 du cadastre de la commune de Corcelles-près-Payerne, de manière à ce que celle-ci respecte les plans déposée lors de l'enquête publique et le permis de construire n° 2016.04 (sous réserve du maintien de la fenêtre et de la cloison du WC réalisé au sous-sol.) Le recourant conteste cet ordre de remise en état uniquement en tant qu'il porte sur la démolition de l'escalier d'accès aux combles. Il convient par conséquent d'examiner ci-après si cet élément peut être confirmé. L'escalier litigieux pose plus particulièrement problème en tant qu'il est lié aux aménagements effectués dans les combles en vue d'y créer un appartement supplémentaire, ce qui est susceptible d'impliquer un dépassement du coefficient d'utilisation du sol (CUS) autorisé.

E. 2

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. arrêt 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 (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a et les références). 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. Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts public et privé opposés (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence – ATF 137 I 167 consid. 3.6 p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi 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 plus 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. 6b p. 224 et la jurisprudence citée; cf. aussi arrêts TF 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1; 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.1). 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 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 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69).

E. 3

a) En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'escalier réalisé ne correspond pas au projet autorisé par le permis de construire n° 2016.04. Ce seul élément n'est toutefois pas suffisant pour confirmer l'ordre de démolition litigieux. Il convient en effet de vérifier en premier lieu la conformité de cet aménagement aux prescriptions légales et réglementaires. Ceci implique d'examiner si l'escalier tel que réalisé a pour conséquence que les combles doivent être prises en compte dans la surface de plancher déterminante et si l'indice d'utilisation du sol réglementaire est par conséquent dépassé. On relève sur ce point que le recourant ne conteste pas que, avec une surface habitable de 272 m², le projet de construction de trois appartements soumis à l'enquête publique du 10 février 2016 au 10 mars 2016 et ayant fait l'objet permis de construire n° 2016.04 délivré le 4 avril 2016 utilise la totalité du coefficient d'utilisation du sol de 0,3 permis en zone du village (soit plus précisément dans le secteur "jardin" de la zone du village [cf. art.

E. 7

al. 3 RC]). Il ne conteste par conséquent pas que l'étage des combles ne peut pas être affecté à l'habitation. Vu ce qui précède, il convient de déterminer si la suppression de la prolongation de la cage d'escalier jusqu'au niveau des combles et son remplacement par une trappe munie d'un escalier escamotable (escalier mobile) est nécessaire pour que le niveau des combles ne soit pas considéré comme habitable. b) Selon l'art. 55 RC, figurant dans les règles générales applicables à toutes les zones, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est défini par le rapport entre la surface brute de plancher utile (surface de plancher déterminante) et la surface constructible du terrain (surface de terrain déterminante), calculé conformément à la norme SIA 421. La norme SIA 421 (version 2004) se prononce au chiffre 4 sur l'indice d'utilisation du sol (IUS): Cet indice a pour but de mesurer l'intensité de l'utilisation du sol; il constitue aussi un élément permettant de définir le caractère des constructions d'une zone (ch. 4.1). Il indique le rapport entre les surfaces servant à l'habitation, au travail, à la détente, à la formation, au commerce, aux services et à l'artisanat d'une part et la surface de terrain d'autre part; il est particulièrement approprié aux zones

d'habitation (ch. 4.2). L'IUS est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante. (ch. 4.3). La surface de plancher déterminante est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux (ch. 4.4). N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416 (ch. 4.4). La surface de plancher déterminante SPd comprend ainsi la surface utile principale SUP, la surface de dégagement SD et la surface de construction SC (ch. 4.5). Par surface utile secondaire (SUS) on entend, selon le ch. 2.1.1.2 de la norme SIA 416, la partie de la surface utile SU qui est affectée à des fonctions complétant celles de la surface utile principale; elle sera déterminée en fonction de la destination particulière de l'immeuble. Dans l'habitation par exemple, les surfaces utiles secondaires sont notamment les buanderies, les greniers et caves, les débarras, les garages, les abris de protection civile, les locaux à poubelles. c) aa) Selon la jurisprudence, 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 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. 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 (cf. arrêts AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 7b; AC.2015.0166 du 11 janvier 2016 consid. 4c; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 6a; AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 8a; AC.2014.0075 du 23 janvier 2014 consid. 4a). 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 (arrêts AC.2014.0131 précité consid. 8a; AC. 2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4; AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6c). Le Tribunal a par ailleurs jugé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (arrêts AC.2015.0296, AC.2015.0297 précité consid. 7a; AC.2015.0057 précité consid. 7b; AC.2015.0166 précité consid. 4c; AC.2014.0389 précité consid. 6a; AC.2014.0131 précité consid. 8a; AC.2014.0075 précité consid. 4a). Dès lors, ou bien le comble doit être rendu conforme aux règles de salubrité et, par voie de conséquence, pris en compte dans le calcul de la surface brute de plancher utile, ou bien il doit être aménagé de manière à ce que son utilisation en tant que grenier ne fasse pas de doute (arrêts AC.2015.0166 précité consid. 4d; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 cité in RDAF 2009 I 1, n° 39). Dans un arrêt du 11 janvier 2016 (AC.2015.0166, AC.2015.0169), le Tribunal cantonal a examiné un ordre municipal de remise en état concernant un étage de combles. Comme c'est le cas en l'espèce, cet ordre de remise en état était justifié par le fait que l'habitabilité des combles impliquait que le CUS était dépassé. L'étage en question était accessible par une cage d'escalier commune. Les locaux étaient isolés (pose d'une chape) et chauffés (chauffage au sol) et avaient été aménagés en espace de détente/loisir ou en bureau. Ils n'étaient pas équipés de sanitaires. La hauteur prescrite par le RLATC était respectée. L'éclairage était en revanche insuffisant et seul un équipement électrique minimal avait été installé (une prise électrique unique située sous un interrupteur). La municipalité demandait la suppression du

chauffage et des autres travaux en relation avec l'aménagement du galetas. Plus précisément, elle demandait de sceller l'arrivée du chauffage (blocage des vannes) et de déplacer le mobilier qui avait été disposé dans les combles. Le Tribunal cantonal a considéré que l'ordre de remise en état était conforme au principe de la proportionnalité. Pour ce qui est de la proportionnalité, il a notamment relevé que l'autorité n'avait pas exigé la suppression du chauffage au sol du galetas mais uniquement le scellement de l'arrivée du chauffage, ce qui constituait une opération simple et peu onéreuse (cf. arrêt précité consid. 5). bb) Les art. 27 et 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation: "Art. 27 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. [...] 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 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e 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. [...]" d) En l'espèce, sur la base des plans d'enquête et de la vision locale, il y a lieu de constater que, en l'état, les locaux litigieux ne sont pas habitables et que, objectivement, ils ne peuvent être utilisés que comme grenier. Ils ne respectent en effet ni les exigences de l'art. 28 RLATC relatives à l'éclairage minimal ni les exigences de l'art. 27 RLATC relatives à la hauteur minimale des locaux. Ils ne disposent en outre pas de sanitaires et de cuisine. Les locaux ne sauraient au surplus être considérés comme habitables du seul fait de la présence des attentes et des intégrations pour le chauffage, les écoulements et les conduites électriques ou en raison du fait que des emplacements ont été réservés dans la charpente pour accueillir de futurs velux. Dans ces circonstances, compte tenu notamment du fait que le recourant est conscient qu'il ne peut en aucun cas affecter l'étage des combles à l'habitation et qu'il a pris des engagements à cet égard (cf. procès-verbal d'audition devant la préfecture de Broye-Vully), l'exigence relative à la démolition de l'escalier litigieux s'avère disproportionnée. Sur ce point, le tribunal relèvera, d'une part, que la démolition de l'escalier et la réalisation en lieu et place de l'escalier mobile prévu implique un coût important et, d'autre part, que l'accès aux greniers dans un immeuble comprenant plusieurs logements par un escalier commun et non pas par un escalier mobile n'est pas inusuel. Cas échéant, la municipalité pourra examiner s'il convient d'imposer d'autres mesures permettant de garantir que l'utilisation des combles comme grenier ne fasse pas de doute, du type de celles dont la conformité au principe de la proportionnalité avait été constatée dans l'arrêt AC.2015.0166, AC.2015.0169 précité. 4. Il résulte de ce qui précède que l'escalier d'accès aux combles peut être régularisé. Le recours doit par conséquent être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la remise en état conforme aux plans déposés lors de l'enquête publique et au permis de construire n° 2016.04 ne comprend pas la démolition de l'escalier d'accès aux combles réalisé. En principe, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe, soit en l'espèce de la Municipalité de Corcelles-près-Payerne (art. 49 al.1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173. 36]). Selon l'art. 49 al. 2

LPA-VD, des frais peuvent toutefois être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif. Or, un tel comportement peut être reproché au recourant puisque ce dernier a réalisé sciemment toute une série d'aménagements non conformes au permis de construire, dont l'escalier litigieux. Dans ces circonstances, il convient de mettre les frais de la cause à sa charge. Dès lors qu'aucune des parties n'a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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