

VD_OMNI AC.2020.0217 vom 24. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0217

FR: VD_OMNI AC.2020.0217 du 24 janvier 2022

IT: VD_OMNI AC.2020.0217 del 24 gennaio 2022

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Lutry | Permis de construire délivré pour la construction d'un immeuble de quatre logements comprenant l'aménagement sur la toiture-terrace de deux "cuisines d'été", soit deux locaux couverts et partiellement ouverts. Refus par la municipalité d'autoriser ultérieurement la pose de deux baies coulissantes permettant de fermer ces locaux confirmé par la CDAP. La fermeture des locaux crée des nouveaux espaces habitables et, partant, un dépassement de la surface de plancher autorisée par le règlement communal. Prise en compte à cet égard de la surface des locaux, du fait qu'ils sont isolés, du fait qu'ils respectent les exigences de salubrité du RLATC relatives au volume et à l'éclairage et du fait qu'ils pourraient être chauffés vu la présence de prises électriques. Le fait que la hauteur de 2 m 40 prescrite par l'art. 27 RLATC n'est peut-être pas respectée n'est pas déterminant compte tenu des éléments précités. Recours au TF rejeté par arrêt du 24 janvier 2022 (1C_514/2021).

Erwägungen

E. 1

Est litigieuse la question de savoir si la fermeture des locaux sis en toiture-terrace implique que ceux-ci doivent être pris en compte dans la SBPU. La municipalité soutient que les espaces couverts et fermés litigieux ne peuvent pas être considérés comme des "jardins d'hiver" au sens de l'art. 16 al. 2 let. n RCAT. Elle relève en outre que, même si c'était le cas, il résulte de l'art. 16 al. 2 let. n RCAT que la surface des jardins d'hiver ne peut pas excéder 12 m

E. 2

Le tribunal relèvera en premier lieu que l'appréciation de la municipalité selon laquelle les locaux litigieux ne peuvent pas être qualifiés de "jardins d'hiver" ne prête pas le flanc à la critique. Usuellement, un jardin d'hiver est accolé au logement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque les locaux litigieux sont totalement séparés des logements sis à l'étage inférieur. En outre, la configuration de ces locaux, comportant pour toute une partie des murs épais incluant une isolation périphérique, ne correspond pas à celle des jardins d'hiver (qui sont généralement des structures non isolées en métal ou en bois avec des verres simples). Il n'y a dès lors pas lieu de remettre en question l'interprétation de la municipalité selon laquelle ils ne répondent pas à la définition des jardins d'hiver figurant à l'art. 16 al. 2 let. n RCAT. Contrairement à ce que soutiennent les recourants dans leurs observations complémentaires, ces locaux ne sauraient dès lors être exclus de la surface brute de plancher utile à prendre en considération pour le calcul du CUS en application de cette disposition.

E. 3

a) L'art. 14 RPPA prévoit que la surface brute de plancher habitable ou utile est indiquée sur le plan pour chaque périmètre et gabarit de construction. Elle est calculée conformément à la réglementation communale. Il n'est pas contesté que, pour ce qui est du périmètre de construction inscrit dans la parcelle n° 4024, la SBPU est de 460 m². Il n'est également pas contesté que la SBPU du bâtiment construit sur la parcelle n° 4024, soit avant la transformation litigieuse, se monte à 448 m², ce qui implique un solde de 12 m². b) aa) La SBPU est expressément définie par l'art. 16 RCAT ainsi qu'il suit: "La surface brute de plancher utile d'un bâtiment se compose de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur section horizontale. Seules les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte: a) Galetas, greniers, locaux de jeux, de bricolage, de rangement ou de dépôts divers, sauf s'ils bénéficient d'un éclairage naturel supérieur à 5% de leur surface, celle-ci étant calculée à partir d'une hauteur de 1,50 m. entre plancher et plafond ou chevrons. b) Surcombles et galeries pour autant que ces espaces ne constituent pas un logement séparé de celui qui est aménagé au niveau du plancher des combles. c) Les parties des combles dont la hauteur entre le plancher et le plafond ou les chevrons est inférieure à 1,50 m. d) «Balcons-baignoires» ouverts et loggias. e) Balcons, quelle que soit leur forme, ouverts ou fermés, couverts ou non, dont la largeur n'excède pas 1,50 m. Pour les éléments plus larges, seule la largeur excédant 1,50 m. est prise en compte. f) Terrasses couvertes et ouvertes formant la toiture de niveaux décalés en plan. g) Escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements. h) Portiques et sas d'entrée i) Garages pour véhicules à moteur non destinés à l'exercice d'activités professionnelles, locaux vélos-poussettes. j) Caves, buanderies, abris de protection civile, locaux techniques divers (chauffage, ventilation, citerne, etc). k) Couloirs, escaliers et ascenseurs qui ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation ou des activités professionnelles. l) Couloirs et escaliers souterrains reliant un garage au bâtiment d'habitation, même s'ils constituent l'accès principal à l'immeuble. m) Locaux souterrains affectés à des dépôts de matériel ou de marchandises dans lesquels aucune personne ne travaille de façon sédentaire. * n) Jardins d'hiver dont la surface n'excède pas 12 m². Pour les ouvrages plus grands, seule la surface excédentaire est prise en compte. * Remarque : On entend par jardin d'hiver une annexe vitrée, isolée thermiquement du bâtiment auquel elle est accolée et qui, par ses proportions, s'intègre harmonieusement à son architecture. " On peut encore rappeler la définition de la surface brute de plancher utile élaborée par l'ancien Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ), à laquelle se réfèrent de nombreuses réglementations communales et qui correspond pour l'essentiel à ce qui est prescrit à l'art. 16 RCAT (norme ORL-EPF 514420, édition du 11 octobre 1966): " La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages 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, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le 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 les

loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. " bb) Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau de construction doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. A cet égard, 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 (accessibilité, etc.) permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il sied 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. Ce point n'est toutefois pas non plus déterminant à lui seul, 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 que, concrètement, il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (cf. arrêts AC.2019.0080 du 22 novembre 2019 consid. 3d; AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 4aa/cc; AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 3b; AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2009.0039 du 24 août 2009, confirmé par l'arrêt du TF 1C_642/2012 du 12 août 2013 consid. 4). On relèvera encore que la jurisprudence laisse une grande marge d'appréciation aux autorités locales pour déterminer si des locaux doivent être considérés comme habitables (cf. arrêts TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.4.1; 1C_642/2012 du 12 août 2013 consid. 4.3). Dans un arrêt AC.2015.0125 du 20 avril 2016 concernant la Commune de Denens, la CDAP a considéré qu'une véranda ni isolée ni chauffée constituée de paravents vitrés non jointifs n'était pas habitable. Dans un arrêt AC.2016.0299 du 20 avril 2016 concernant également une véranda, la CDAP est parvenue à une conclusion différente. Elle a considéré que, de par ses dimensions importantes (25,65 m²), qui permettaient l'aménagement d'une pièce à vivre et nonobstant le fait qu'elle n'était pas chauffée, la véranda projetée n'apparaissait pas seulement comme un couvert destiné à protéger un barbecue et un four à bois mais bel et bien comme le prolongement de l'espace de vie de la pièce attenante à la belle saison. On ne pouvait ainsi faire grief à l'autorité intimée d'avoir considéré, dans le respect du pouvoir d'appréciation dont elle disposait dans l'interprétation de la réglementation communale, que la surface de la véranda devait être incluse dans le calcul de la surface brute de plancher constructible. c) En l'espèce, les locaux litigieux présentent des dimensions importantes. Ils sont isolés (isolation périphérique de plusieurs centimètres et vitrages isolants) et respectent les exigences de salubrité fixées aux art. 25 et 28 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1) en ce qui concerne le volume et l'éclairage. Ils sont dotés de prises électriques. Ils sont en outre aisément accessibles par un escalier, quand bien même cet accès ne se fait pas directement depuis les logements auxquels ils sont liés (soit les deux logements sis à l'étage). Certes, en l'état, les locaux ne sont pas chauffés puisque le service communal a fait interrompre les travaux relatifs à la pose d'un chauffage qui était en cours. Ce seul élément ne saurait toutefois remettre en cause leur habitabilité, étant souligné que la présence de prises électriques permettrait si nécessaire l'utilisation de chauffages d'appoint. Pour ce qui est de la hauteur (art. 27 RLATC), les plans de l'enquête complémentaire sont très peu précis et ne permettent pas de déterminer la hauteur exacte. Quoi qu'il en soit, sur la base notamment des constatations faites lors de la vision locale, on relèvera que le fait que la hauteur de 2,40 m prescrite par l'art. 27 RLATC ne soit peut-être pas respectée ne remet également pas en cause l'appréciation de la municipalité en ce qui concerne l'habitabilité des locaux. Dans ces conditions, on ne saurait faire grief à l'autorité intimée d'avoir considéré, dans le respect du pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation de la réglementation communale, que la surface des espaces couverts et

désormais fermés aménagés sur la terrasse-toiture doit être incluse dans le calcul de la SBPU. Partant, c'est à juste titre que la municipalité a constaté que la SBPU maximale de 460 m² est dépassée et a, pour ce motif, refusé de délivrer le permis de construire requis.

E. 4

Vu ce qui précède, le recours est rejeté. Il y a lieu de mettre un émolument à la charge des recourants. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à la commune dès lors que la municipalité n'a pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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