

VD_OMNI AC.2022.0182 vom 2. Juni 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0182

FR: VD_OMNI AC.2022.0182 du 2 juin 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0182 del 2 giugno 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Savigny, C. _____, ECA, D. _____, E. _____ | Recours contre la décision municipale régularisant 2 studios aménagés sans autorisation au rez d'un bâtiment d'habitation, le premier en 2019 dans un local utilisé comme carnotzet, le second en 2014 dans un local destiné à un usage de dépôt. Pour qu'un tel changement d'affectation puisse être régularisé, il doit être démontré que les studios respectent les exigences relatives à la salubrité des constructions (art. 25 ss RLATC). Or, les exigences en matière de hauteur (art. 27 al. 1 RLATC) ne sont pas respectées, avec 2.22 m (voire 2.05 m) et 2.36m (consid. 2c/aa). L'exception de l'art. 27 al. 3 RLATC ne s'applique pas car il n'est pas question de travaux de transformation d'un logement préexistant, mais d'une régularisation du changement d'affectation de locaux jusqu'ici pas habitables. Dès lors que la surface minimale d'un studio devrait être de 26 m², les studios posent un problème de salubrité vu leurs dimensions insuffisantes (14.79 m² et 15.04 m²), ce qui ne permet pas d'accorder une exception à l'art. 27 al. 1 RLATC et de déclarer ces pièces habitables. C'est partant à tort qu'un permis de construire a été délivré pour leur régularisation (consid. 2c/cc et dd). Admission du recours et annulation de la décision attaquée dans cette mesure.

Erwägungen

E. 25

1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m³. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m³ par occupant. 2. Dans les combles, le cube n'est compté 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 des constructions de montagne et pour les constructions anciennes. 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. 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. 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. 2. Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble. " b) Le studio réalisé dans l'ancien carnotzet présente une surface totale de 15.04 m² correspondant à une pièce à vivre de 11.26 m², à une salle de bains de 1.82 m² et à un hall de 1.96 m². Il est doté de trois fenêtres, de 0.4 m x 0.5 m, de 0.9 m x 1.10 m et de 0.7 m x 0.9 m (cf. plan "Situation" du 19 janvier 2022; plan "Façades Nord-Ouest et Sud-Ouest" du 6 août 2020). On constate ainsi qu'avec une surface éclairante de 1.82 m² (0.2 m² + 0.99 m² + 0.63 m²), les exigences en matière d'éclairage au sens de l'art. 28 RLATC sont respectées, que les calculs tiennent compte ou pas de la surface du hall (11.26 / 8 ou [11.26 + 1.96] / 8). S'agissant de la hauteur, il a pu être constaté lors de la vision locale qu'elle n'atteint en revanche que 2.22 m lorsque la mesure est effectuée entre les poutres apparentes au plafond, soit à l'endroit le plus favorable. Si l'on tient compte de l'épaisseur de ces poutres, cette hauteur est même réduite à 2.05 m. Ce studio présente ainsi une hauteur largement insuffisante au regard des 2.40 m prescrits par l'art. 27 RLATC. Les exigences en matière de volume au sens de l'art. 25 RLATC sont en revanche respectées, que l'on tienne compte de la surface du hall (29 m³) ou pas (25 m³). Pour ce qui est du studio aménagé dans l'ancien local dépôt, celui-ci présente une surface totale de 14.79 m², soit une pièce à vivre de 11.89 m² (avec kitchenette) et une salle de bains 2,9 m². Ce studio est éclairé par trois fenêtres, soit deux en façade Sud-Ouest de 0.65 m x 0.75 m et de 0.75 m x 1.20 m et une en façade Nord-Ouest de 0.45 m x 1 m (cf. plan "Situation" du 19 janvier 2022; plan "Façades Nord-Ouest et Sud-Ouest" du 6 août 2020; pièce n° 3 produite en annexe aux déterminations de la constructrice du 8 mars 2023). Ainsi, avec une surface vitrée s'élevant à 1.84 m² (0.49 m² + 0.90 m² + 0.45 m²), ce studio respecte les exigences de l'art. 28 RLATC en termes d'éclairage (11.89 m² / 8). La vision locale a en revanche permis de constater que ce local présente une hauteur de 2.36 m, très légèrement inférieure aux 2.40 m exigés par l'art. 27 RLATC. Quant aux exigences en matière de volume (art. 25 RLATC), celles-ci sont satisfaites avec 28 m³ (11.89 x 2.36). c) aa) Il ressort de ce qui précède que l'exigence en matière de hauteur minimale de 2.40 m au sens de l'art. 27 al. 1 RLATC n'est respectée ni pour le studio aménagé dans l'ancien carnotzet (2.22 m voire 2.05 m) ni pour celui réalisé dans l'ancien local dépôt (2.36 m). La constructrice ne conteste pas que la hauteur des espaces litigieux n'est pas réglementaire. Elle se prévaut cependant de l'exception prévue par l'art. 27 al. 3 RLATC, en arguant du fait que les plafonds n'ont jamais été modifiés et que la hauteur des locaux est la même depuis la création des studios en 2009, respectivement depuis la construction de l'immeuble. Elle indique que les volumes du studio réalisé dans l'ancien carnotzet datent de 1987, alors que ceux du studio aménagé dans l'ancien local dépôt sont antérieurs à cette date, et que les murs et les plafonds n'ont pas été modifiés dans ces espaces depuis plus de 36 ans. Elle considère ainsi que l'autorité intimée pouvait valablement autoriser une hauteur sous plafond inférieure à 2.40 m, les exigences en matière d'aération étant pour le reste respectées. bb) Il ressort de la jurisprudence que, sur le vu du texte clair de l'art. 27 al. 3 RLATC, les conditions qu'il pose sont alternatives et non cumulatives. Cette disposition s'applique ou bien aux transformations, pour lesquelles, en outre, les planchers existants doivent être maintenus, ou bien aux constructions de montagne, pour lesquelles l'exigence supplémentaire relative aux planchers existants ne vaut pas. L'art.

E. 27

al. 3 in fine RLATC, quant à la condition d'une aération suffisante, se réfère à l'art. 28 RLATC, relatif à l'éclairage et à la ventilation d'un local (CDAP AC.2022.0027 du 15 décembre 2022 consid. 4c et les références citées; AC.2016.0437 du 7 février 2017 consid. 8a). cc) En l'espèce, on relève qu'on ne se trouve pas en présence de travaux de transformation d'un logement préexistant, mais dans une procédure de régularisation du changement d'affectation de locaux qui jusqu'alors n'étaient pas habitables. Dans cette hypothèse, l'art. 27 al. 3 RLATC ne saurait trouver application et il convient a priori d'exiger le respect de la hauteur minimale de 2.40 m prescrite à l'art. 27 al. 1 RLATC. Il est vrai que, dans certains arrêts, ont été considérés comme "habitables" des locaux qui ne respectaient pas la hauteur de 2.40 m. Dans l'arrêt AC.2009.0039 du 24 août 2009, le tribunal a ainsi 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. Ces arrêts portaient toutefois pour la plupart sur la question de savoir si des locaux devaient être pris en considération dans le coefficient d'utilisation du sol (CUS). En relation avec cette question, la jurisprudence considère en effet qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous l'angle des art. 25 ss RLATC 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 (CDAP AC.2021.0329 du 22 décembre 2022 consid. 4c; AC.2019.0223 du 25 mai 2020 consid. 6d). Cette jurisprudence relative au CUS, qui ne concerne en outre pas des studios mais des locaux compris dans des logements de plusieurs pièces, ne saurait trouver application dans le cas d'espèce. Le cas d'espèce présente en effet la particularité qu'il est ici question non pas de chambres individuelles mais de studios. Sous l'angle de la salubrité, se pose par conséquent la question de savoir si un studio doit avoir une surface minimale pour pouvoir être affecté à l'habitation et être mis en location. Apparemment, le législateur vaudois n'a pas réglementé cette question. Cela étant, on relève que, selon l'art. 1^{er} de l'ordonnance fédérale concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire du 12 mai 1989 (RS 843.142.3), la surface minimale pour un studio devrait être de 26 m² (cf. aussi arrêt 602 2014 77 du Tribunal cantonal du Canton de Fribourg du 6 novembre 2014 consid. 3b). Même si cette ordonnance n'est pas directement applicable comme réglementation de police des constructions – dans la mesure où la surface minimale de 26 m² pour un studio n'a pas été transposée dans le RLATC –, elle confirme le fait que le studio d'une surface totale de 15.04 m² aménagé dans l'ancien carnotzet pose un sérieux problème de salubrité en raison de ses dimensions clairement insuffisantes pour un local affecté à l'habitation, quand bien même il ne serait occupé que par une seule personne. A cet égard, dans l'affaire précitée, le Tribunal cantonal fribourgeois a retenu que la surface de 22 m² que présentaient chacun des deux studios concernés constituait un indice supplémentaire de l'insalubrité des locaux des studios (en plus d'une hauteur insuffisante de 2.30 m au lieu des 2.40 m exigés par le règlement cantonal), de sorte qu'il ne se justifiait pas d'accorder une exception et de déclarer ces pièces habitables (cf. arrêt précité, consid. 3b). dd) Ces éléments confirment qu'il n'y a pas lieu d'admettre une exception à la règle posée à l'art. 27 al. 1 RLATC en matière de hauteur minimale pour le studio aménagé dans l'ancien carnotzet. La même conclusion s'impose d'autant plus en ce qui concerne le studio réalisé dans l'ancien local dépôt, dont la surface est encore plus réduite (14.79 m² au total). C'est par conséquent à tort qu'un permis de construire a été délivré pour la régularisation de ces deux studios. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée être annulée dans cette mesure. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à

l'annulation de la décision attaquée en tant qu'elle régularise les deux studios aménagés au rez-de-chaussée du lot n° 675/1 et qu'elle délivre un permis de construire pour ceux-ci. La décision attaquée est en revanche confirmée pour ce qui concerne l'installation de chauffage. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs formulés par les recourants en lien avec ces studios et portant sur les places de stationnement, sur l'installation électrique, sur une prétendue humidité, sur la suppression d'un conduit de cheminée, ainsi que sur les nuisances qui découleraient de l'utilisation des studios. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36). Conformément à la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (CDAP AC.2020.0242 du 20 décembre 2022 consid. 6; AC.2021.0333 du 9 septembre 2022 consid. 6). En l'espèce, vu ce qui précède et compte tenu du sort du recours, les frais de justice seront mis à la charge de la constructrice C._____. Il n'y a par ailleurs pas lieu d'allouer des dépens aux recourants qui ont procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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