

# VD\_OMNI AC.1993.0257 vom 10. Mai 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1993.0257](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0257)

FR: VD\_OMNI AC.1993.0257 du 10 mai 1994

IT: VD\_OMNI AC.1993.0257 del 10 maggio 1994

## Regeste

MOREL et csrts c/ Denges | Transformations extérieures et inférieures d'une maison d'habitation. Adjonction d'un balcon et d'un escalier extérieurs.

## Erwägungen

### E. 25

RPE. Ils en déduisent que les plans seraient lacunaires avec pour conséquence de rendre nul le permis de construire. Aux termes de l'art. 25 al. 3 RPE, les dessins des façades déposés préalablement ou lors de l'enquête publique doivent aussi indiquer les façades des maisons voisines. Le but de cette disposition est de permettre à l'autorité municipale d'évaluer l'impact architectural d'une construction sur l'environnement bâti (art. 25 al. 1 RPE). S'il apparaît trop absolu de limiter aux seuls bâtiments contigus l'application de cette règle, on ne saurait non plus l'étendre à l'ensemble des maisons situées à proximité au risque de lui faire perdre toute portée pratique. Au demeurant les recourants ne prétendent pas qu'il aurait fallu que figurent sur les plans de façades les immeubles situés vis-à-vis de la construction litigieuse. En revanche, ils soutiennent que tel aurait dû être le cas de la maison sise à l'est de la propriété du constructeur alors même qu'elle s'implante à près de quinze mètres de distance. Cette interprétation extensive de la règle ne repose sur aucun fondement objectif. En dehors de l'importance matérielle de la distance, les deux objets considérés ne se trouvent pas dans le même plan. Cela signifie qu'en dehors des difficultés à rendre sur plans l'impact réel du projet sur un bâtiment aussi éloigné, le résultat obtenu n'aurait pas été concluant voire même dépourvu de toute portée pratique. Il n'était donc pas utile de représenter le dit bâtiment sur les plans incriminés. En réalité, le bâtiment du constructeur forme un îlot avec l'immeuble qui lui est contigu à l'ouest et qui est situé sur la parcelle 204 lequel figure sur les plans de façade. Ceux-ci apparaissent donc suffisamment complets au regard du but de la norme. Le grief doit donc être écarté. 3. Les recourants critiquent la création d'un balcon avec escalier en limite ouest de la façade sud. Outre le problème de l'esthétique de ces éléments, également invoqué, et qui sera examiné plus loin, ils font valoir qu'un tel aménagement ne serait pas acceptable en limite de propriété. En zone du village, les constructions, reconstructions, agrandissements ou transformations doivent s'inscrire dans le volume ou la prolongation des volumes existants, situés à l'intérieur des périmètres d'implantation figurés sur le plan spécial qui fait partie intégrante du plan d'affectation (art. 9 RPE). Les périmètres d'implantation fixent également la surface maximale d'occupation du sol (art. 10 RPE). L'art. 15 RPE précise encore que des constructions secondaires peuvent être autorisées en dehors des périmètres d'implantation pour autant que leur surface ne dépasse pas 36 m<sup>2</sup>, que leur hauteur au faîte se limite à 4,5 m, que leur implantation respecte la limite des constructions fixée par le plan spécial et que leur distance à la propriété voisine soit de 3 m. Dans le cas particulier, il n'est pas contesté

que le balcon ainsi que l'escalier qui permettra d'y accéder depuis le jardin, s'implantent tous deux en dehors du périmètre d'implantation qui correspond exactement aux pourtours du bâtiment existant, sous réserve de la véranda accolée à l'est de la façade sud. Cette constatation ne fait pas pour autant obstacle à la réalisation des deux éléments litigieux à une petite condition près, ainsi qu'on va le voir. a) Selon la jurisprudence, à défaut de dispositions réglementaires contraires, les balcons ouverts dont la profondeur n'excède pas 1,50 mètre ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui des distances (art. 102 RPE; Tribunal administratif, arrêt AC 91/155, du 1er mai 1992). Aux mêmes conditions et sous réserve de règles communales plus larges, de tels éléments d'une construction doivent pouvoir empiéter sur les espaces de non-bâti (cf notamment J.-L. Marti, "Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois", Payot Lausanne 1988, p. 116). A cet égard, le balcon litigieux serait admissible à la condition que sa profondeur soit réduite à 1,50 mètre. En effet, dans l'état actuel des plans qui prévoient une saillie de 1,60 mètre de profondeur, l'élément litigieux devrait être proscrit étant précisé que la claie qui obstrue la vue latérale côté ouest n'en fait pas déjà un avant-corps au sens de la jurisprudence (cf. Marti op. cit. p. 93, Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne 1987, p. 277 et références citées). Au vu de la nature de l'irrégularité, il serait excessivement formaliste d'annuler le permis de construire pour ce seul motif. Dans la mesure où rien ne s'oppose à une légère diminution de l'objet litigieux, la modification des plans peut manifestement être qualifiée de minime importance et faire l'objet d'une condition de la validité du permis de construire en application de l'art. 117 LATC. b) S'agissant de l'escalier qui longe la limite ouest du bien-fonds qui conduit au premier étage par le balcon projeté, sa présence en dehors du périmètre d'implantation ne peut résulter que de l'application de l'art. 15 RPE. On ne saurait en effet l'assimiler à une simple saillie de l'enveloppe du bâtiment au même titre qu'un balcon. Il importe donc peu que l'on se trouve en présence des règles régissant l'ordre contigu. En revanche il peut être considéré comme une construction secondaire pour peu qu'il respecte les exigences posées par cette disposition. Si ses dimensions en font manifestement un objet admissible dans les espaces en principe inconstructibles, sa présence en limite de propriété déroge clairement à l'art. 15 RPE. Cela ne signifie pas pour autant qu'il doive respecter la distance de trois mètres avec la limite de propriété voisine. En effet, il y a lieu de tenir compte de sa fonction d'accès qui en principe le soustrait aux règles sur les distances à respecter aux limites de propriété à l'instar d'un chemin ou d'une rampe de parking souterrain sous réserve du préjudice causé au voisinage (Tribunal administratif, arrêt AC 93/034, du 29 décembre 1993). Dans le cas d'un escalier privé, ouvert latéralement et sans aucune couverture, la gêne ressentie par le voisin direct est relativement faible. Ce dernier a du reste donné son accord exprès aux termes d'une convention datée du 21 avril 1993 et jointe au dossier d'enquête. Dans ces conditions, le moyen des recourants concernant cet objet n'apparaît pas pertinent et doit être rejeté.

4. Les recourants relèvent qu'un auvent figure en couleur sur le plan de situation soumis à l'enquête et qu'il ne respecterait pas non plus la distance de trois mètres aux limites de propriété. Il s'agit toutefois d'un objet édifié en 1990 en vertu d'une autorisation municipale du 30 novembre 1990 aujourd'hui entrée en force. Par ailleurs, bien que son aménagement se soit vu dispensé d'enquête en application de l'art. 111 LATC, il n'est pas contesté que les voisins l'ont toléré sans autre au cours des trois dernières années. Par conséquent ils ne sauraient le remettre en cause aujourd'hui dans le cadre de la présente procédure. Le tribunal de céans n'entend donc pas examiner si l'autorisation délivrée en 1990 était justifiée ou non. 5. C'est finalement l'esthétique des

transformations extérieures ainsi que les adjonctions architecturales qui sont vivement critiquées du point de vue de leur intégration dans le site bâti existant. A cet égard, le tribunal rappelle qu'en matière d'application des dispositions régissant l'esthétique des constructions consacrées aux art. 86 LATC, 8, 86 et 87 RPE, l'autorité intimée dispose d'un très large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 367; RDAF 1987 p. 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, op. cit., note 3 ad art. 86 LATC) dont l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 lit a LJPA; TA, arrêt AC 92/101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (TA, arrêt AC 93/240, du 19 avril 1994). Situé dans le vieux village de Denges dont le tissu bâti est essentiellement constitué de vieilles demeures paysannes rénovées, le bâtiment litigieux s'intègre parfaitement dans le site existant. Les transformations envisagées n'auront qu'un faible impact sur cet état de fait. En premier lieu, les travaux n'auront que des incidences mineures sur l'aspect de la construction. Les éléments les plus importants, soit le balcon et l'escalier, donneront au sud et ne seront donc que peu ou pas visibles depuis le domaine public. Au demeurant ils ne créent pas de rupture avec le style des maisons avoisinantes dont certaines possèdent soit un balcon soit un escalier extérieur voire les deux à la fois. L'aménagement de velux sur le pan nord de la toiture sera également très discret. De telles ouvertures ne sont en outre pas rares dans le voisinage. Enfin la modification de la porte cochère, dont l'encadrement subsistera, n'est pas de nature à rompre l'harmonie des lieux. Par ailleurs, on relèvera que cet objet ne fait l'objet d'aucune protection particulière en raison de sa valeur architecturale. L'apport d'un matériau tel que le verre n'est en l'occurrence pas réellement choquant. C'est dire que l'essentiel de l'aspect de la construction existante sera conservé sans altération significative de son architecture. On ne saurait y voir un enlaidissement du site bâti. C'est donc sans abus de son pouvoir d'appréciation que la municipalité a autorisé le projet litigieux, les recourants devant être déboutés sur ce point également. 6. Sur la base des considérants qui précèdent, le recours doit être très partiellement admis. Au vu des circonstances, un émolument réduit sera mis à la charge des recourants. Le constructeur et la commune ayant procédé sans l'aide d'un mandataire professionnel, il ne leur est pas alloué de dépens (art. 55 LJPA).

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