

## **VD\_OMNI AC.1996.0110 vom 20. Januar 1997**

VD Tribunal cantonal, 1997-01-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0110](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0110)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0110 du 20 janvier 1997

IT: VD\_OMNI AC.1996.0110 del 20 gennaio 1997

### **Regeste**

MEYER Daniel c/Lonay | L'ouvrage serait un avant-corps et non un balcon. Refus de déroger à la règle du respect du périmètre d'implantation (art. 8 RPE Lonay) : mauvaise intégration, dépassement de la surface constructible autorisée.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 20.01.1997 AC.1996.0110

MEYER Daniel c/Lonay | L'ouvrage serait un avant-corps et non un balcon. Refus de déroger à la règle du respect du périmètre d'implantation (art. 8 RPE Lonay) : mauvaise intégration, dépassement de la surface constructible autorisée.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 20 janvier 1997 sur le recours interjeté par Daniel MEYER , à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de LONAY , du 8 mai 1996, lui refusant l'autorisation de construire une porte-fenêtre avec création d'un balcon sur sa propriété, à la route des Pressoirs no 2. \* \* \* \* \*  
\* \* Composition de la section: M. J.-A. Wyss , président; M. P. Richard et M. J. Widmer , assesseurs. Greffier: Mlle V. Leemann, ad hoc.. Vu les faits suivants: A. Daniel Meyer est propriétaire, à Lonay, à la route des Pressoirs no 2, d'une parcelle de 256 mètres carrés, cadastrée sous no 10. Ce bien-fonds, qui présente grosso modo la forme d'un rectangle, est occupé par un bâtiment d'habitation d'une surface au sol de 201 mètres carrés et compte deux niveaux habitables - abritant six logements - au-dessus du sous-sol. Ce bien-fonds est bordé, au sud-est par la route des Pressoirs, au nord-est par la parcelle no 11 (Commune de Lonay) qui forme une petite place au centre du village, au nord-ouest par la parcelle no 7 (Georges Brocard) et, au sud-ouest par la parcelle no 9 (Daniel Bron), occupée par un bâtiment jouxtant celui sis sur le bien-fonds en cause. Au nord-ouest, un passage goudronné longe la parcelle considérée, à l'intérieur de sa limite de propriété. Situé entre un mur de quelque deux mètres de hauteur élevé sur la limite de propriété et la façade du bâtiment existant, ce passage, large d'environ 3,50 mètres à l'endroit de son débouché sur la parcelle no 11, se rétrécit progressivement en direction de la parcelle no 9, dont il suit les limites au nord-ouest puis au sud-ouest avant de rejoindre la voie publique. Ce chemin fait l'objet de servitudes de passage à pied grevant notamment la parcelle no 10, et dont les parcelles nos 7 et 8 sont entre autres bénéficiaires (servitudes nos 144'632 et 144'757); étant précisé que la parcelle no 8 (Raphaël et Michel Giannini) borde la parcelle no 9 en limite sud-ouest. B. Le territoire communal est soumis à un règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) adopté par le Conseil communal le 27 novembre 1984 et approuvé par le Conseil d'Etat le 29 novembre 1985; à teneur du plan lié à ce règlement, les lieux font partie de la zone du village, plus particulièrement régie par les art. 6 à 23 RPE. C. Après avoir présenté un premier projet qui avait fait l'objet d'un permis de construire délivré le 7 avril 1994, Daniel Meyer, agissant par l'intermédiaire

de l'architecte Christophe Kaempfer, à Lausanne, a, en date du 22 mars 1996, requis de la municipalité l'autorisation d'aménager une ouverture en porte-fenêtre et de créer un balcon en façade nord-ouest du bâtiment d'habitation existant sur son bien-fonds. En substance, le balcon projeté, accessible depuis l'ouverture en porte-fenêtre, serait soutenu par deux piliers d'environ un mètre de hauteur. Cet ouvrage, qui présenterait une longueur de 3 mètres et s'avancerait depuis la façade sur une profondeur de 1,50 mètre, s'implanterait approximativement au milieu de celle-ci, à l'endroit même où, dix ans plus tôt, se trouvait déjà une porte-fenêtre donnant sur un escalier d'accès au bâtiment et dont l'emprise s'étendait à quelque 1,20 mètre de la façade; étant précisé que cet accès avait été supprimé lors de travaux de transformation entrepris en 1987 par l'ancien propriétaire des lieux. Mis à l'enquête publique du 13 avril au 2 mai 1996, ce projet a suscité l'opposition de Georges Brocard ainsi que de Raphaël et Michel Giannini, qui craignaient que l'ouvrage projeté n'entrave l'exercice de la servitude de passage dont ils bénéficient. Par courrier recommandé du 8 mai 1996, la municipalité a informé le constructeur qu'elle avait décidé, dans sa séance du 2 mai, de refuser le permis de construire sollicité, au motif que le projet considéré avait suscité deux oppositions; suivait l'indication des voies de droit. D. Par acte du 13 mai 1996, Daniel Meyer a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant à son annulation et à l'octroi du permis de construire. En substance, il fait valoir que l'exercice de la servitude de passage ne serait pas affecté par la réalisation de la construction litigieuse; qu'une porte-fenêtre et un escalier d'accès occupaient le même emplacement jusqu'en 1987; et enfin que la construction en cause serait nécessaire au confort de ses locataires. Dans le délai imparti à cet effet, le recourant a versé une avance de frais de Fr. 1'500.-. Par courrier du 11 juin, les opposants Georges Brocard ainsi que Raphaël et Michel Giannini ont fait part de leurs observations, concluant implicitement au rejet du recours. La municipalité s'est déterminée le 14 juin 1996 concluant, avec suite de frais et dépens, également au rejet du pourvoi. Pour l'essentiel, elle invoque la violation des art. 8 et 9 de la réglementation communale, régissant l'implantation des constructions et la surface constructible. Le Tribunal administratif a tenu séance à Lonay le 20 août 1996, en présence du recourant, Daniel Meyer; pour la municipalité de Jean-Claude Regamey, syndic, Henri Colomb, conseiller municipal, assistés de l'avocat Benoît Bovay; et des opposants Georges Brocard et Michel Giannini. A cette occasion, le Tribunal a fait une visite des lieux en présence des parties et intéressés entendus dans leurs explications, arguments et conclusions. Tentée, la conciliation a échoué. Considérant en droit:

1. Aux termes de l'art. 8 al. 1er RPE, propre à la 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 un plan spécial qui fait partie intégrante du plan des zones. A teneur de l'art. 8 al. 2 RPE, la municipalité a néanmoins la faculté d'octroyer des dérogations au dépassement du périmètre de minime importance " en cas d'une intégration valable du projet pour autant que la surface maximale du périmètre d'implantation mesurée sur le plan ne soit pas dépassée et l'intérêt d'un tiers ne soit pas touché ". Applicable à défaut de dispositions communales contraires, la jurisprudence prévoit que, en règle générale, les balcons ne doivent être comptés ni pour calculer la surface construite, ni pour déterminer la distance jusqu'à la limite de propriété. Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade, qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment; en revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des

avant-corps (voir Droit vaudois de la construction, 2ème éd., Payot Lausanne, 1994, glossaire p. 357). A Lonay, l'art. 93 RPE, applicable à toutes les zones, exclut les terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons ouverts de trois côtés et autres éléments semblables du calcul de la surface bâtie. Dans le cas d'espèce toutefois, l'ouvrage projeté, soutenu par deux piliers d'environ 1 mètre de hauteur, ne répond pas de ce fait à la qualification de balcon et ne saurait donc échapper ni aux règles régissant la surface constructible, ni à celles ayant trait à l'implantation des constructions. Or, à lire le plan de situation établi le 18 mars 1996 par le géomètre Daniel Mosini, l'entier de cet ouvrage déborderait du périmètre d'implantation des constructions et à ce titre violerait la réglementation communale. Au demeurant, nul ne prétend le contraire; la seule question qui se pose étant celle de savoir si c'est à tort que la municipalité a considéré que les conditions posées par l'art. 8 al. 2 RPE à l'octroi d'une dérogation ne sont pas réunies en l'espèce. Visite des lieux faite, on doit bel et bien admettre que l'avant-corps projeté, qui occuperait quelque 4,50 mètres carrés (1,50 mètre de large sur 3 mètres de long) dans un passage étroit, délimité par les façades des bâtiments existants et un mur de quelque 2 mètres de hauteur, qui, de surcroît, serait aménagé à peine à 1 mètre du niveau du sol, et enfin, qui constituerait le seul avant-corps émergeant dans la ruelle, s'intégrerait mal au caractère villageois des lieux et ne serait pas en harmonie avec les constructions existantes. Pour le surplus, la réalisation de cet ouvrage entraînerait un dépassement de la surface constructible maximale autorisée par la réglementation communale. Cette dernière, fixée par l'art. 9 RPE, est en effet définie par le périmètre d'implantation des constructions. Or, force est de constater que, dans le cas particulier, le périmètre d'implantation des constructions de la parcelle en cause est déjà entièrement occupé par le bâtiment d'habitation existant. C'est dire que la deuxième condition posée par l'art. 8 al. 2 RPE à l'octroi d'une dérogation ne serait pas non plus réalisée. Enfin, sans qu'il ne soit nécessaire de s'étendre sur ce point, on doit admettre, en ce qui concerne la troisième condition posée par la disposition précitée, que les intérêts des tiers opposants ne laisseraient pas d'être quelque peu touchés par la présence de la construction incriminée. En définitive, c'est donc avec raison que la municipalité a refusé d'octroyer une dérogation à la réglementation communale. Soit dit en passant, le fait qu'un escalier d'accès eût été aménagé au même endroit jusqu'en 1987 ne saurait fonder la prétention à une situation acquise; pas plus d'ailleurs que l'autorisation de construire un ouvrage semblable octroyée par la municipalité en 1994. Quant aux autres motifs invoqués par le recourant, ils relèvent de la convenance personnelle et ne sauraient faire échec aux règles de police des constructions. 2. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision municipale confirmée. Un émolument de justice que le tribunal arrête à 1'500 fr. doit être mis à la charge du recourant qui succombe. Ce dernier versera en outre une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens à la Commune de Lonay, qui a obtenu gain de cause avec l'assistance d'un homme de loi. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est rejeté. II. Un émolument de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge du recourant Daniel Meyer. III. Le recourant Daniel Meyer est le débiteur de la Commune de Lonay d'une somme de 1'000 (mille) francs à titre de dépens. fo/vl/Lausanne, le 20 janvier 1997

Le président: Le greffier: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint