

## VD\_OMNI AC.1996.0147 vom 27. November 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0147](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0147)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0147 du 27 novembre 1996

IT: VD\_OMNI AC.1996.0147 del 27 novembre 1996

### Regeste

SOTORNIK Jaroslav c/Villette | La création d'une véranda sur deux balcons, qui augmente notablement la surface et le volume habitables n'est pas un agrandissement de peu d'importance. Elle ne peut être autorisée que s'il n'en résulte pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 27.11.1996 AC.1996.0147

SOTORNIK Jaroslav c/Villette | La création d'une véranda sur deux balcons, qui augmente notablement la surface et le volume habitables n'est pas un agrandissement de peu d'importance. Elle ne peut être autorisée que s'il n'en résulte pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 27 novembre 1996 sur le recours interjeté par Jaroslav SOTORNIK, représenté par Me Patrice Girardet, avocat à Lausanne contre la décision du 24 juin 1996 de la Municipalité de Villette, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat à Lausanne, levant son opposition à un projet de création d'une véranda et d'une extension d'une place de parc, propriété de Robert Friedrich représenté par Me Robert Liron, avocat à Yverdon-les-Bains. \* \* \* \* \*

Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. J.-D. Rickli et M. J. Widmer, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Robert Friedrich est propriétaire, à Villette, d'un immeuble immatriculé au registre foncier sous no 270. Il s'agit d'une parcelle de forme étroite et allongée, sise entre le Lac Léman et la route cantonale no 780. Cette parcelle, d'une surface totale de 620 m<sup>2</sup>, est occupée par une petite villa avec un rez-de-chaussée semi-enterré, et deux étages, dont un dans les combles, érigée en 1954. Vingt ans plus tard, soit en 1973, le propriétaire a construit, au rez-de-chaussée et au premier niveau, deux terrasses ouvertes, la terrasse supérieure étant supportée par trois piliers massifs. L'angle sud-ouest de ces terrasses empiète très légèrement sur la limite des constructions découlant du plan d'extension cantonal no 66 (Commune de Villette, aménagement du littoral), adopté par le Conseil d'Etat le 16 août 1955 (ci-après PEC 66).

B. Du 19 avril au 8 mai 1996, Robert Friedrich a soumis à l'enquête publique un projet tendant à la création d'une véranda vitrée sur ces deux terrasses. Etait également prévue l'extension des places de parc pour voitures sises au nord de la parcelle, en bordure de la route cantonale. Le propriétaire de la parcelle voisine, à l'ouest, Jaroslav Sotornik, a fait opposition. Cette dernière a été levée par décision du 24 juin 1996 de la Municipalité de Villette, le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (DTPAT) ayant auparavant délivré les autorisations spéciales requises (décision de synthèse de la Centrale des autorisations, du 11 juin 1996). C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé les 2 et 10 juillet 1996. C. Le secteur du territoire

communal où se trouvent les immeubles en question est régi par le plan d'extension cantonal no 66, mentionné ci-dessus, qui prévoit immédiatement au bord du lac une zone de verdure frappée d'une interdiction de bâtir, le solde des terrains étant classé en zone de villas. Cette réglementation sera dans le futur complétée par un plan partiel d'affectation dit "Les Rives", mis à l'enquête publique du 17 juin au 17 juillet 1994 et adopté par le conseil communal le 3 juillet 1995 (ci-après PPA Les Rives). Ce plan n'a toutefois pas encore été adopté par le Conseil d'Etat, deux recours étant actuellement à l'instruction devant le DTPAT. D.

Le constructeur Robert Friedrich et la municipalité se sont tous deux déterminés, respectivement les 29 août et 10 septembre 1996, concluant au rejet du recours. L'effet suspensif, non requis, n'a pas été ordonné. E.

Le Tribunal administratif a procédé le 19 novembre 1996 à une visite des lieux, en présence des parties. Il a notamment pu constater que le matériel (vitrage) destiné à la future véranda était entreposé sur la propriété Friedrich, que les travaux étaient en cours sur la terrasse inférieure, que cette dernière avait été agrandie à l'est (apparemment sans enquête publique et sans autorisation), enfin qu'un mur avait été construit à la limite sud de la propriété, au bord du lac (apparemment également sans autorisation ni enquête publique). Lors de cette inspection locale, le recourant a produit un "mémento" accompagné de quatre pièces. Les autres parties ont pris connaissance de ce document sur place et ont renoncé à un délai pour se déterminer. Les arguments des parties seront repris ci-après pour autant que de besoin.

Considérant en droit: 1.

Déposé dans le délai selon les formes légales par le propriétaire de la parcelle immédiatement voisine de l'immeuble Friedrich, le recours est recevable à la forme. 2.

L'opposition du recourant concerne surtout à la réalisation d'une véranda sur les terrasses de la façade sud de la villa Friedrich. Il a toutefois également mis en cause les travaux prévus au nord, en limite de la route cantonale, destinés à aménager des places de parc supplémentaires. Cette opposition est motivée essentiellement par le fait que, selon le recourant, cet aménagement démontre l'intention du constructeur d'aménager un deuxième logement dans sa villa. Aucune objection quant au caractère réglementaire des travaux autorisés par la commune n'a en revanche été soulevée. Relevant que le Service des routes et des autoroutes a émis un préavis favorable, le Tribunal administratif fait siennes, purement et simplement, les considérations émises par la municipalité dans sa décision du 24 juin 1996 et par le constructeur, qui relèvent qu'une intention présumée ne saurait être un motif d'opposition, la réglementation applicable à la zone concernée n'excluant d'ailleurs nullement deux logements, se bornant à limiter le nombre de niveaux habitables (deux, un rez inférieur enterré n'étant pas considéré comme habitable si sa surface est inférieure aux 2/3 de la surface moyenne des autres étages).

3.

L'essentiel de l'argumentation du recourant vise la création d'une véranda sur la façade sud, par la fermeture des deux terrasses existantes à cet endroit au moyen de parois vitrées et d'une verrière à l'étage supérieur. Indépendamment d'arguments tenant aux exigences de l'art. 80 al. 2 LATC (atteinte sensible au caractère de la zone à cause des larges surfaces vitrées, aggravation des inconvénients pour le voisinage en raison de l'obstacle à la vue que créerait la future véranda), le recourant se fonde sur les dispositions de l'art. 79 LATC, aux termes desquelles l'existence du PPA "Les Rives", en phase finale d'approbation par le Conseil d'Etat, impose à l'autorité communale de contrôler la réglementarité d'un projet tant au regard de la réglementation actuelle que de la réglementation future. Or, selon le recourant, le bâtiment Friedrich n'est pas conforme aux dispositions du PPA "Les Rives", que ce soit en ce qui concerne la surface (minimum 800 m<sup>2</sup>), la distance aux limites (5 m.) et le nombre de niveaux habitables (deux). Les travaux litigieux consistent à transformer

deux balcons. Ces derniers ont des dimensions importantes (2,70 m. sur 5,10 m.) et occupent une surface au sol de 14 m<sup>2</sup>, soit correspondant au 1/4 de la surface de la maison elle-même (7,5 m. x 7,5 m. = 56 m<sup>2</sup>). Au premier étage, il s'agit d'une simple plate-forme en béton munie d'une balustrade et dépourvue d'avant-toit, alors qu'à l'étage inférieur la dalle est recouverte par le balcon supérieur, soutenu par des piliers. Le projet prévoit la fermeture de ces deux espaces sur les trois côtés au moyen de panneaux vitrés, et la couverture de l'étage supérieur par un toit, également vitré, cette structure n'étant pas amovible, mais définitivement installée. Ces travaux augmentent notablement l'usage et le confort des terrasses en permettant notamment d'y mettre des meubles et d'y séjourner presque toute l'année. En fait, le projet tend à créer deux vastes "bow-windows" venant se greffer sur la moitié de la façade sud et mettant à disposition une surface habitable importante (2 x 14 m<sup>2</sup>). Les deux balcons deviennent donc des avant-corps, au sens de la jurisprudence, avec la conséquence que, selon la jurisprudence, ils doivent être pris en compte dans le calcul des dimensions du bâtiment, de la surface bâtie et de la distance jusqu'à la limite de propriété (sur tous ces points, AC 94/280 du 9 mai 1995, et les références citées). On ne peut en aucun cas les considérer comme le fait la municipalité intimée comme des "agrandissements de peu d'importance" (art. 4 al. 1 PPA Les Rives), et de toute manière, comme on va le voir, ils ne respectent pas les dispositions réglementaires. Par rapport aux dispositions du PEC 66, la véranda litigieuse empiète (de manière très minime sans doute, et comme les dalles existant depuis 1973) aussi bien sur la limite des constructions du côté de la propriété Sotornik (minimum 3 m. à l'endroit le plus rapproché) que sur la zone de non bâtir imposée le long du lac. Ces empiètements n'excèdent toutefois pas quelques centimètres, ce qui explique vraisemblablement pourquoi le DTPAT a délivré sans autre l'autorisation spéciale prévue par l'art. 120 lit. a LATC. La fermeture des balcons, telle qu'elle est prévue par le projet litigieux, aggraverait sans doute le caractère non réglementaire de l'immeuble à cet égard, mais il est vrai dans une mesure très faible de sorte que la délivrance d'une autorisation, à forme de l'art. 80 al. 2 LATC, n'apparaîtrait pas d'emblée exclue. Il en va de même pour les inconvénients pour le voisinage, l'obstacle créé par la véranda ne péjorant à première vue pas de manière inadmissible la vue dont jouissent les habitants de la villa Sotornik. En revanche, si on se réfère à la réglementation du PPA Les Rives (applicable comme on l'a vu en vertu de l'art. 79 LATC), il est manifeste que l'aggravation du caractère non réglementaire est beaucoup plus importante. D'une part, la parcelle elle-même devient inconstructible faute de disposer de la surface minimale exigée (800 m<sup>2</sup>). Une dérogation serait sans doute possible, mais à condition de respecter les distances aux limites (art. 5 al. 2 du règlement du PPA). Or, on est à cet égard loin du compte puisque la villa Friedrich empiète sur cette limite (5 m.) du côté de la propriété Sotornik non seulement par les dalles des balcons devant être fermés par la véranda, mais encore par la plus grande partie de la façade ouest. La construction de parois vitrées à l'intérieur de cette bande inconstructible, correspondant à un agrandissement important du volume habitable, comme on l'a vu, constitue une aggravation déterminante de l'atteinte à la réglementation. En fait, une véranda n'est concevable sur ces balcons que dans la mesure où la paroi ouest ne dépasse pas la façade de la villa. Il en résulte que les travaux litigieux - indépendamment du fait qu'ils paraissent être réalisés avec des modifications non négligeables par rapport aux plans d'enquête - ne peuvent pas être autorisés, parce qu'ils ne remplissent pas les conditions posées par l'art. 80 al. 2 LATC. Le recours doit donc être admis pour ce motif, le tribunal relevant tout de même qu'il n'apparaît pas que les autres objections soulevées par le recourant (notamment l'atteinte sensible au caractère de la zone

par la création d'un "mur de verre") puissent faire obstacle à la réalisation d'une véranda n'empiétant pas sur la limite des constructions. Comme le constructeur l'a fait remarquer, avec pertinence, presque toutes les villas situées à cet endroit - y compris celle du recourant Sotornik - présentent la caractéristique de disposer de grandes baies vitrées au sud.

4. Le recours doit dans ces conditions être admis, et la décision attaquée annulée. Un émolument judiciaire doit être mis à la charge du constructeur Robert Friedrich, qui succombe, et qui doit des dépens au recourant, lequel a procédé avec l'aide d'un conseil (art. 55 LJPA), à l'exclusion de la Municipalité de Vilette (RDAF 1994 p. 323). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis.

II. La décision de la Municipalité de Vilette du 24 juin 1996 est annulée.

III. Un émolument de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge du constructeur Robert Friedrich. IV. Robert Friedrich versera au recourant Jaroslav Sotornik une somme de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. fo/Lausanne, le 27 novembre 1996 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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