

VD_OMNI AC.2000.0081 vom 18. Oktober 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0081

FR: VD_OMNI AC.2000.0081 du 18 octobre 2000

IT: VD_OMNI AC.2000.0081 del 18 ottobre 2000

Regeste

MARTIN Maurice et CROTTAZ Jean-Pierre c/ Rolle | La jurisprudence cantonale sur les balcons, qui ne comptent pas pour la distance à la limite s'ils n'excèdent pas 1,5 m de profondeur, n'a pas pour effet d'interdire la construction de balcons excédant 1,5 m. Elle n'est applicable que pour les balcons qui anticipent sur la "distance réglementaire", ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Erwägungen

E. 6

m à la hauteur à la corniche. 7. Les recourants font encore valoir que le balcon prévu en façade est, en saillie de 2 m, dépasse la norme jurisprudentielle de 1,5 m. Dans sa réponse au recours, la municipalité déclare expressément qu'elle ne conteste pas ce point mais que la norme de 1,5 m n'est plus du tout en rapport avec l'utilisation normale d'un balcon puisqu'on ne peut pas mettre une table et six chaises sur un balcon de 1,5 m de largeur. En audience, la municipalité a précisé qu'elle autorise régulièrement des balcons de 2 m de large. En audience, les recourants ont encore invoqué l'art. 72 du règlement communal, qui prévoit ce qui suit: "L'anticipation maximale des balcons et oriels (bow-window) et limitée au 1/10 de la largeur de la voie publique ou de la distance entre limites des constructions, sans pouvoir dépasser 1,50 m. Pour les rues dont la largeur est inférieure à 9 m., la saillie maximale est de 90 centimètres." Le tribunal constate tout d'abord que cet article 72 se trouve dans le chapitre XVIII du règlement communal consacré aux anticipations sur le domaine public. Il n'est donc pas applicable en l'espèce faute de domaine public à proximité du bâtiment projeté. La disposition déterminante du règlement communal est l'art. 62, qui prévoit ce qui suit: "Art. 62 - Calcul des distances La distance entre la construction projetée et la limite de propriété ou entre bâtiments est calculée dès les éléments les plus extérieurs du bâtiment, à l'exception des balcons et loggias. Lorsque, sur une même parcelle, des constructions sont soumises à des régimes différents, la distance au voisin de l'une s'ajoute à celle de l'autre." La jurisprudence à laquelle les recourants se réfèrent est celle qui prévoit que les balcons ne doivent être comptés ni pour calculer la surface construite, ni pour déterminer la distance jusqu'à la limite de propriété; cette jurisprudence précise que seuls peuvent être qualifiés de balcon les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade, sauf disposition contraire de 1,5 m en profondeur (Droit vaudois de la construction, édition 1994, glossaire à la rubrique "balcon", page 357 s.). Le tribunal observe au passage que si la municipalité entend ne pas s'en tenir à la limite de 1,5 m pour les balcons qui anticipent sur la "distance réglementaire", il conviendrait que le règlement communal fixe expressément une largeur de balcons différente. Peu importe cependant, en l'espèce, car la distance entre la construction et la limite de propriété n'est pas en cause ici. Contrairement à ce que paraissent penser tant les recourants que la

municipalité, la jurisprudence cantonale précitée n'a pas pour effet d'interdire la construction de balcons dont la largeur excéderait 1,5 m. Cette limite n'est applicable (abstraction faite de la question de la surface constructible) que pour les balcons qui anticipent sur la "distance réglementaire". Or en l'espèce, la distance réglementaire est fixée à 4 m par l'art. 30 du règlement communal concernant la zone artisanale, alors que le bâtiment projeté se trouve, du côté sud, à 6,84 m de la limite de la parcelle voisine. C'est dire qu'à cet endroit, il est possible, sans même empiéter sur la distance à la limite de 4 m, de construire un balcon dont la largeur atteindrait 2,84 m. Quant au balcon prévu du côté ouest (et non est comme l'indiquent les recourants), il est implanté sur la façade qui se trouvera à près de 30 m de la limite de parcelle correspondante, si bien que la distance réglementaire est également respectée. Pour le surplus, on observe au passage que la surface construite (993 m² avec le bâtiment projeté) est largement inférieure au maximum que l'art. 31 du règlement communal fixe à la moitié de la surface de la parcelle (de 3'403 m²).

8. Dans un ultime moyen développé en audience seulement, les recourants font valoir qu'il manque au dossier d'enquête un plan des aménagements extérieurs et qu'en particulier, le projet ne comporte pas de place de jeux pour enfants malgré l'exigence, applicable dans toutes les zones, de l'art. 68 du règlement communal, qui a la teneur suivante: "La municipalité fixe, en tenant compte de la situation, de l'importance et de la destination de la construction, la surface des espaces libres, aménagés ou non, réservés aux enfants. Cette surface ne sera pas inférieure à 12 m² pour 65 m² de plancher habitable." Le tribunal rappelle tout d'abord, comme il le fait régulièrement, que l'enquête publique n'est pas un but en soi et qu'une irrégularité de celle-ci ne pourrait imposer la nullité de la décision municipale que si le vice a pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (RDAF 1992, p. 488 ss; 1978, p. 332 ss; voir notamment AC 97/212 du 30 juin 1998, AC 96/180 du 26 septembre 1996; AC 95/268 du 1er mars 1996; AC 93/292 du 22 février 1995; AC 93/034 du 29 décembre 1993, AC 92/191 du 5 mars 1993; AC 91/071 du 12 mai 1992). Les recourants ne soutiennent pas que tel serait le cas. En l'espèce, le plan de situation mis à l'enquête est suffisant, compte tenu de la simplicité du projet et du fait que la parcelle est déjà aménagée (l'accès existant figure sur le plan de situation), pour qu'il soit possible de renoncer à la production d'un plan des aménagements extérieurs. Quant à la question de la place de jeux, la municipalité dispose d'un certain pouvoir d'appréciation qui lui est conféré par l'art. 68 du règlement communal, qui n'impose d'ailleurs pas nécessairement que les espaces libres destinés aux enfants soient spécialement aménagés. Renoncer à des prescriptions spéciales à ce sujet en présence d'une parcelle dont plusieurs centaines de mètres carrés (dans la partie ouest) subsisteront à l'état de verger n'est assurément pas constitutif d'un abus du pouvoir d'appréciation municipal.

9. Vu les motifs qui précèdent, le recours doit être rejeté aux frais des recourants, qui doivent des dépens au constructeur, assisté d'un mandataire rémunéré.