

VD_OMNI AC.2001.0058 vom 23. Mai 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0058

FR: VD_OMNI AC.2001.0058 du 23 mai 2003

IT: VD_OMNI AC.2001.0058 del 23 maggio 2003

Regeste

NEYROUD Jean-Pierre et consorts c/Tour-de-Peilz/CHERVET Madeleine/MEYLAN Simone | Un balcon partiellement fermé (pour des motifs de protection contre le bruit) par des châssis vitrés hauts de 2 m, mais laissant un espace libre de 42 cm sous l'isolation de la dalle du balcon supérieur, ne forme pas un espace clos chauffable et habitable, assimilable à une loggia ou un bow-window. Il n'entre en principe ni dans le calcul de la surface construite ni dans celui de la distance à la limite de propriété, sauf disposition communale contraire (in casu art. 113 al. 4 du RPE de la Tour-de-Peilz).

Erwägungen

E. 20

% (art. 33 bis RPE). La surface bâtie future, telle qu'elle peut être facilement calculée sur la base du plan du géomètre figurant au dossier, est de 477,96 m² (conformément à l'art. 53 al. 2 RPE, la surface des garages semi-enterrés, figurée en brun sur le plan du géomètre, n'a pas à être prise en considération). La surface additionnée des parcelles nos 777, 778 et du domaine public no 1119, dont la réunion constitue une condition du permis de construire, est de 2'400 m². La proportion de 20 % est dès lors respectée, pour autant qu'il ne faille pas ajouter à la surface bâtie tout ou partie des balcons, ce que l'on examinera plus loin (consid. 5). 4.

Pour un bâtiment tel que projeté, dont la hauteur sur la corniche est comprise entre 10 et 12 m 50, la distance minimum entre les grandes façades et la limite de propriété est de 10 m, et de 8 m pour les petites façades. La distance minimum de 10 m est respectée par rapport au domaine des Chemins de fer fédéraux, pour autant qu'on la mesure dès le nu de la façade, sans tenir compte des balcons vitrés (bow-windows). Elle l'est également, sous la même réserve, en ce qui concerne la façade nord-ouest, par rapport à la limite de la propriété de Norbert Cailler (v. art. 59 al. 2 RPE). Comme pour la surface bâtie, la question de savoir si les balcons vitrés doivent être pris en compte sera examinée plus loin. Les recourants font valoir que pour les façades nord-est les distances susmentionnées par rapport à la limite du domaine public de l'avenue de la Condémine ne sont pas respectées. Cet argument n'est toutefois pas pertinent. La distance minimum entre bâtiment et voie publique n'est pas fixée par les règles sur la distance entre façades et limite de propriété, mais par celles définissant l'ordre des constructions, en l'occurrence les art. 11 à 13 relatifs à l'ordre non contigu (v. art. 30 RPE). Le bâtiment projeté peut ainsi être implanté sur la limite des constructions ou en retrait de celle-ci (art. 12 al. 1 RPE). Si l'on en croit le plan de situation approuvé par la municipalité le 18 juin 2001 (échelle 1:500), tel est bien le cas en l'occurrence. 5.

En ce qui concerne la mesure des distances entre bâtiment et limite de propriété et celle de la surface bâtie, les art. 59 al. 3 et 59 bis al. 2 RPE disposent que les alinéas 3 et 4 de l'art. 113 sont applicables par analogie. L'art. 113 RPE traite des empiétements qui peuvent être autorisés sur le domaine public ou au-delà de la

limite des constructions pour les balcons, marquises ou autres saillies analogues. Ses alinéas 3 et 4 disposent : "La saillie peut atteindre le dixième de la largeur de la voie ou de la distance entre alignements, sans dépasser 1.50 m, mais doit s'arrêter à 30 cm en retrait de l'aplomb du trottoir. "Ces balcons, marquises ou autres saillies sont admis si leurs parapets, barrières, etc., ne dépassent pas 1.10 m de hauteur. Leurs longueurs additionnées ne peuvent dépasser, par étage, la moitié de la longueur de la façade." Le projet de construction mis à l'enquête, de même que le projet modifié selon les plans approuvés par la municipalité le 18 juin 2001, prévoyaient une fermeture complète des balcons des façades nord-ouest, sud-ouest et nord-est par des châssis vitrés reliant les dalles inférieures et supérieures desdits balcons (sauf au troisième étage, où le vitrage s'interrompait une quarantaine de centimètres en dessous de l'avant-toit). Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que ce type d'aménagement transformait les balcons en vérandas ou en bow-windows, soit des avant-corps qui, sauf disposition communale contraire, 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 (arrêts AC 1994/0280 du 9 mai 1995, consid. 2; AC 1996/0147 du 27 novembre 1996, consid. 3). Par lettre du 19 juillet 2001 la municipalité a exposé que si le dessin des façades, plus précisément le trait vertical continu marquant la limite extérieure des balcons, faisait penser à une fermeture complète, confirmée par l'indication "bow-windows", " les balcons prévus initialement ont été modifiés en ce sens que la partie inférieure, jusqu'à hauteur du parapet est totalement fermée par des vitrages. Au-dessus, et jusqu'à une hauteur de 2 m. à partir du sol du balcon, le vitrage est fixe devant les fenêtres et coulissant à côté. La hauteur restante, entièrement ouverte, est de 42 cm ". A l'appui de ces explications une coupe et une vue de face, à l'échelle 1:20, figurant le détail de l'aménagement des balcons, ont été versées au dossier. Elles montrent effectivement une fermeture partielle des balcons par des châssis vitrés atteignant une hauteur de 2 m par rapport au fini de la dalle inférieure, et laissant un espace libre de 42 cm sous l'isolation de la dalle du balcon supérieur. La partie inférieure des châssis recevrait des vitrages translucides fixes, la partie supérieure des vitrages transparents, coulissants latéralement. Cette fermeture partielle devrait suffire à réduire à un niveau acceptable les immissions sonores provenant des voies de chemin de fer. Avec la municipalité, on peut admettre que des balcons ainsi aménagés, qui ne forment pas un espace clos potentiellement chauffable et habitable, ne peuvent être qualifiés de loggias ou de bow-windows, mais demeurent des balcons qui, selon la jurisprudence susmentionnée, et en l'absence de règle communale contraire, ne devraient être comptés ni pour calculer la surface construite, ni pour déterminer la distance jusqu'à la limite de propriété (outre les arrêts déjà cités, v. AC 1996/0110 du 20 janvier 1997 et RDAF 1975 pp. 63 et 214; 1974 pp. 229 et 304; 1957 p. 152). La réglementation de La Tour-de-Peilz est cependant plus contraignante : suivant l'art. 113 al. 4 RPE, auquel renvoient les art. 59 al. 3 et 59 bis al. 2, les balcons ne sont admis que " si leurs parapets, barrières, etc., ne dépassent pas 1.10 m de hauteur ". Cette condition n'est à l'évidence pas remplie en l'espèce, où la traverse supérieure des châssis vitrés fermant les balcons sur trois côtés, se situerait à 2 mètres de hauteur. Ainsi, la règle parfaitement claire de l'art. 113 al. 4 RPE, ne permet pas d'exclure du calcul de la distance minimum jusqu'à la limite de propriété, ni de celui de la surface bâtie, les balcons prévus en façades nord-ouest, sud-ouest et sud-est du bâtiment projeté. Il s'ensuit que le projet n'est pas réglementaire.

6. A noter qu'une dérogation à l'application analogique de l'art. 113 al. 4 RPE n'est pas envisageable : l'art. 62 RPE autorise des exceptions aux règles sur la distance entre bâtiments et limites de propriété à la condition que le double de la distance réglementaire

"soit réservé, entre les bâtiments les plus proches, par la constitution d'une servitude appropriée en faveur de la commune". De même des exceptions aux règles fixant la proportion entre surface bâtie et surface de la propriété ne sont permises que moyennant la constitution en faveur de la commune d'une servitude limitant dans une mesure équivalente la construction sur le fonds voisin. Ces conditions ne sont manifestement pas réalisées. Quant à l'art. 128 RPE, qui autorise des exceptions aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions s'il s'agit d'édifices publics ou destinés à un but d'utilité publique ou si une situation acquise avant l'entrée en vigueur du RPE le justifie, il n'entre pas en ligne de compte. Enfin, le fait que les vitrages projetés constituent un moyen de protéger les locaux contre le bruit, conformément à l'art. 31 al. 1 let. b OPB, ne constitue pas non plus un motif de déroger à la réglementation sur la surface constructible et les distances aux limites de propriété : le droit fédéral de la protection de l'environnement et le droit cantonal sur les constructions ne doivent pas s'opposer, mais s'appliquer de manière coordonnée; leurs exigences sont complémentaires (v. arrêt AC 2000/0025 du 9 octobre 2001; ATF non publié 1A.194/2001 et 1P.712/2001 du 19 mars 2002). 7. Conformément aux art. 38 et 55 LJPA, un émolument de justice et des dépens seront mis à la charge de la partie déboutée. 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 (RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge des propriétaires, qui supporteront également les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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