

## **VD\_OMNI AC.2004.0025 vom 21. Juni 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0025)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0025 du 21 juin 2004

IT: VD\_OMNI AC.2004.0025 del 21 giugno 2004

### **Regeste**

STEININGER François et Martine et DE RHAM Antoine c/Buchillon | Un balcon-terrasse qui déborde avec une saillie de 2 m du périmètre d'implantation des constructions et qui est fermé latéralement ne constitue pas un ouvrage d'importance secondaire pouvant être admis en anticipation sur les espaces réglementaires non constructibles de la parcelle.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 21.06.2004 AC.2004.0025

STEININGER François et Martine et DE RHAM Antoine c/Buchillon | Un balcon-terrasse qui déborde avec une saillie de 2 m du périmètre d'implantation des constructions et qui est fermé latéralement ne constitue pas un ouvrage d'importance secondaire pouvant être admis en anticipation sur les espaces réglementaires non constructibles de la parcelle.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 21 juin 2004 sur le recours interjeté par François et Martine Steininger, domiciliés route des Deux-Communes 3 à 1164 Buchillon, représentés par Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne, ainsi que sur le recours formé par Antoine de Rham, domicilié rue des Petits-Champs 2 à 1164 Buchillon, représenté par Me Jacques Haldy, avocat à Lausanne, contre la décision rendue le 15 janvier 2004 par la Municipalité de Buchillon, représentée par Me Jean-Michel Henny, avocat à Lausanne, délivrant un permis de construire une villa de deux appartements sur la parcelle 395 en faveur de Edward et Leticia Wypart, domiciliés rue de la Plaine 38 à 1400

Yverdon-les-Bains, représentés par Me Albert J. Graf, avocat à Nyon. \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \* Composition de la section: M. Eric Brandt, président; Mme Dina Charif Feller et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Edward et Leticia Wypart sont propriétaires de la parcelle 395 du cadastre de la Commune de Buchillon. Ce bien-fonds, d'une superficie de 997 m<sup>2</sup>, est situé au nord-est du village de Buchillon. Il est délimité à l'ouest par la route des Petits-Champs et au nord par la route des Deux-Communes. La parcelle est comprise dans le périmètre du plan partiel d'affectation "zone nord-est du village", approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mars 1993. Le plan délimite sur la parcelle 395 un périmètre d'implantation et fixe la surface de plancher habitable à 300 m<sup>2</sup> au maximum. Le règlement annexé au plan partiel d'affectation (RPPA) précise que les constructions nouvelles seront inscrites dans les différents périmètres d'implantation définis par le plan et que leur surface de plancher n'excédera pas 3/10 èmes de la surface de la parcelle, soit un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.3 au maximum (art. 2 RPPA). Selon l'art. 3 RPPA, les nouvelles constructions comprendront au minimum deux places de parc par logement qui doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments, sur un seul niveau, dans le périmètre d'implantation. Les places de parc intérieures ou extérieures destinées aux visiteurs devront être réalisées dans une proportion de deux places pour trois logements. Les toitures, à deux pans, doivent suivre l'orientation principale des faîtes indiquée sur le plan;

un retournement du faîte est autorisé pour autant que la largeur du retournement en façade ne dépasse pas 40% de la longueur de la façade principale (art. 4 RPPA). Les dépendances, balcons, terrasses, perrons, auvents et piscines ne comptent pas dans le calcul de la surface de plancher et peuvent être implantés en limite avec l'accord des propriétaires voisins (art. 5 RPPA). Les dispositions du règlement d'affectation communal concernant la zone du village ainsi que les règles applicables à toutes les zones restent valables. B.

Edward et Leticia Wypart ont déposé le 24 juin 2003 une demande de permis de construire une villa de deux logements sur la parcelle 395. Le projet comporte un corps de bâtiment principal d'une longueur de 19 m. et d'une largeur de 9 m. situé sur la limite sud du périmètre d'implantation. Un corps de bâtiment secondaire vient s'attacher sur le côté nord du bâtiment principal et présente une longueur de 6.30 m. et une largeur de 5.80 m. Le corps de bâtiment secondaire comprend au rez-de-chaussée un garage pour deux voitures desservant le logement situé dans la partie ouest du bâtiment principal, lequel comprend au rez-de-chaussée un hall d'entrée, une cuisine, un séjour avec coin à manger donnant accès à une terrasse extérieure, ainsi qu'un bureau; l'étage des combles comprend deux chambres avec deux locaux sanitaires et un balcon orienté au nord-ouest, débordant de la façade sur une profondeur de 1.40 m. La partie est du rez-de-chaussée du corps de bâtiment principal comporte un garage pour deux voitures depuis lequel un escalier intérieur permet d'accéder à un second logement, situé sous la toiture, au niveau des combles. Le logement comprend une cuisine, un séjour, deux chambres avec les équipements sanitaires nécessaires et un balcon de 1.40 m de profond sur la façade nord-est du corps de bâtiment secondaire. La cuisine et le séjour se prolongent sur une terrasse de 21 m<sup>2</sup>, comprise partiellement dans le volume de la toiture sur une profondeur d'un mètre et débordant de la façade sud du corps de bâtiment principal sur une largeur de deux mètres. Le faîte du corps de bâtiment principal respecte la direction fixée par le plan; le faîte de la toiture du corps de bâtiment secondaire forme un retournement perpendiculaire au faîte principal et légèrement abaissé. Une lucarne pignon, située au sud de la toiture principale, dans l'alignement de la toiture du corps de bâtiment secondaire, abrite partiellement la terrasse prolongeant la cuisine et le séjour. C.

La demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique du 31 octobre au 20 novembre 2003. Elle a soulevé les oppositions d'Antoine de Rham ainsi que des époux Steininger, qui contestent notamment la conformité de la terrasse aux dispositions réglementaires communales. Par décision du 15 janvier 2004, la Municipalité de Buchillon (ci-après : la municipalité) a levé les oppositions et elle a délivré le permis de construire. La municipalité a estimé que le balcon terrasse, tel qu'il avait été modifié par les constructeurs, rendait l'ouvrage conforme à jurisprudence du Tribunal administratif.

D. Antoine de Rham a contesté la décision municipale par le dépôt d'un recours au Tribunal administratif le 5 février 2004; il conclut à l'admission du recours et à l'annulation de la décision municipale autorisant la construction prévue sur la parcelle 395. François et Martine Steininger ont également recouru auprès du Tribunal administratif le 9 février 2004; Ils concluent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision municipale levant leur opposition et délivrant le permis de construire. La municipalité et les constructeurs se sont déterminés sur les recours en concluant à leur rejet. La possibilité a encore été donnée aux recourants de déposer un mémoire complémentaire et la municipalité a transmis le 23 avril 2004 une lettre qui lui avait été adressée le 20 décembre 2002 par Edward Wypart, lequel confirmait son intérêt à l'acquisition de la parcelle 395 pour la construction d'une villa individuelle ne comportant qu'un logement. Les parties ont eu la possibilité de se déterminer sur cette dernière correspondance. Considérant en droit:

1. Le recourant Antoine de Rham critique le projet dans la mesure où le balcon-terrasse prévu sur le côté sud du bâtiment empiète sur le périmètre d'implantation délimité par le plan partiel d'affectation "zone nord-est du village". La municipalité et les constructeurs estiment toutefois que le débordement du périmètre sur une largeur de deux mètres pourrait être admis selon une jurisprudence du Tribunal administratif (arrêt AC 2000/0081 du 18 octobre 2000). a) L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après la Commission de recours), s'est prononcée à plusieurs reprises sur la notion de balcon pour déterminer si de tels ouvrages devaient s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation des plans spéciaux ou respecter les distances réglementaires entre bâtiments et limite de propriété, ou encore, être pris en considération dans le calcul des dimensions maximales des bâtiments (longueur, largeur) et dans le calcul des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol. aa) La Commission de recours a tout d'abord considéré que les balcons superposés, d'une profondeur de 1.50, recouverts par une dalle supérieure et fermés latéralement s'incorporaient à la masse construite et faisaient partie du volume du bâtiment, formant ainsi un écran à la vue pour les propriétaires voisins. De tels balcons devaient donc être assimilés à des avant-corps et respecter le périmètre d'implantation fixé par le plan de quartier, et aussi être pris en compte dans le calcul des dimensions du bâtiment et de la distance à respecter à la limite de propriété (RDAF 1963 pages 165-166, voir aussi RDAF 1964, pages 43, 45-46; 1970 page 145-146). La Commission de recours a précisé que les balcons fermés latéralement et recouverts par la dalle de toiture devaient également être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie admissible, fixée par la réglementation communale (RDF 1967, page 330). Un critère déterminant retenu par la Commission de recours pour assimiler des balcons aux avant-corps est donc celui de l'aspect extérieur du bâtiment et sa volumétrie; le volume supplémentaire qui résulte de la réalisation de tels ouvrages empiètent au-delà de l'espace constructible autorisé par la réglementation communale, et aggrave ainsi les inconvénients pour le voisinage. bb) Par la suite, la jurisprudence a précisé que le seul fait que des balcons superposés soient couverts par la dalle de toiture du bâtiment ne suffit pas à leur enlever le caractère de balcon. La longueur des ouvrages en cause n'est pas non plus déterminante. C'est en revanche leur fermeture latérale dans le courant de la façade ou à leur extrémité qui en font des avant-corps, car de telles fermetures ont pour effet d'augmenter la volumétrie du bâtiment et de couper la vue pour un observateur placé de côté (RDAF 1972, page 414). Ainsi, les balcons ouverts, limités d'un seul côté par la façade à laquelle ils sont accolés, non fermés latéralement, formant une saillie normale à partir de la façade, ne doivent pas être comptés ni pour calculer la surface construite ni pour déterminer la distance à respecter jusqu'à la limite de propriété, sous réserve de dispositions contraires de la réglementation communale (RDAF 1957 page 152 et 1973 page 362). En revanche, les ouvrages compris aux deux angles d'un bâtiment, se recouvrant les uns les autres, le niveau supérieur étant abrité par la dalle de toiture, mesurant chacun 4 m. sur 3 m. et limité sur deux des côtés par les murs du logement, présentent l'aspect d'une terrasse, qui s'intègre dans le gabarit du bâtiment, s'inscrit dans le prolongement des façades latérales et qui perd l'aspect de la saillie caractéristique des balcons. La largeur inhabituelle de tels ouvrages en font des pièces d'été, augmentant l'espace vital à l'abri du vent et des intempéries pendant la belle saison; en outre par leur aspect extérieur, elles apparaissent nettement comprises dans la forme du bâtiment, en deçà des façades de celui-ci et sans aucune saillie. De telles terrasses font partie intégrante du volume de la construction dont elles sont un élément fermé; elles ne peuvent donc être assimilées à des balcons ouverts et doivent être prises en compte dans le calcul de

l'indice d'utilisation du sol (RDAF 1973, pages 361, 363-364). cc) La Commission de recours a confirmé que les balcons fermés latéralement et entièrement couverts par la toiture doivent être considérés comme des avant-corps dont il faut tenir compte pour le calcul des dimensions des bâtiments et de la surface bâtie, même si les faces latérales ne sont pas entièrement obturées ou partiellement ajourées à certains niveaux, car c'est la plus grande projection du bâtiment qui détermine ses dimensions (RDAF 1974, page 222). Ainsi, les balcons constituant un élément d'architecture accolé d'un côté à une façade du bâtiment, formant une saillie usuellement limitée, ouvert latéralement et non recouvert par les niveaux supérieurs de la construction (toiture) ne doivent, à défaut de dispositions réglementaires communales contraires, pas être comptés ni pour calculer la surface bâtie ni pour déterminer les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété (RDAF 1957, page 152 et 1974 page 229). En revanche, sont considérés comme des avant-corps, les balcons fermés latéralement par un élément de façade et recouverts par une dalle ou par la toiture dans une mesure qui dépasse de beaucoup celle d'un avant-toit ordinaire (RDAF 1963, page 106, et 1974, page 229); il en va de même pour les balcons dont la saillie dépasse la dimension usuelle des balcons typiques. A défaut de dispositions réglementaires contraires des communes, les avant-corps ainsi définis sont comptés dans les indices d'utilisation et d'occupation du sol, et dans le calcul de la distance à la limite de propriété et des dimensions du bâtiment. Ils ne peuvent en outre être autorisés en anticipation sur la limite des constructions d'un plan d'alignement (voir RDAF 1975, pages 62-63). dd) Ainsi, la Commission de recours distingue : (i) le balcon typique ouvert, bordé d'un seul côté par la façade à laquelle il est accolé, non fermé latéralement, formant une saillie réduite à partir de cette façade, en principe isolé et non destiné au séjour et limité au service d'une seule pièce; (ii) la loggia , qui se caractérise par des fermetures latérales et par son incorporation dans le volume du bâtiment; (iii) et la terrasse couverte , déterminée en dehors du logement proprement dit, mais abritée et destinée au séjour, et qui constitue par ses dimensions une véritable pièce extérieure. Seul le balcon typique n'est pas compté dans le calcul des distances, des dimensions et de la surface bâtie du bâtiment sous réserve de règles communales contraires. La Commission de recours a ainsi jugé que des balcons de 1.50 m. de large, courant sur toute la longueur de la façade, dépassant de 1.50 m. un angle de celle-ci et se retournant sur une largeur de 6.50 m. sur une façade latérale, superposés sur 3 niveaux, recouverts au niveau supérieur par un avant-toit de 1m. et pourvus de séparations latérales n'atteignant pas la dalle du balcon supérieur, peuvent constituer un cas limite de ce que la jurisprudence assimile à un balcon proprement dit qui n'est pas pris en considération pour le calcul de la surface bâtie (RDAF 1977, page 188). En revanche, des éléments d'une profondeur inhabituelle de 2.30 m. se recouvrant les uns les autres et recouverts par un large avant-toit, courant sur toute la façade frontale et se retournant sur les façades latérales, ne peuvent être assimilés à des balcons et doivent être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance entre un bâtiment et la limite de propriété (RDAF 1978, page 421). La commission a encore jugé qu'un élément de construction profond de 4 m., accolé en porte-à-faux à la façade d'une villa ne pouvait être assimilé à un balcon mais constituait un avant-corps qui devait être pris en considération pour fixer la distance à respecter entre le bâtiment et la limite de propriété, ainsi que pour le calcul des indices d'utilisation et d'occupation du sol; la commission a précisé à cet égard que les éléments de construction dont la saillie dépasse la dimension communément admise pour des balcons (1.50 m.) constituent des avant-corps et ne peuvent plus être assimilés à des balcons (RDAF 1986, page 51). b) Le Tribunal administratif a repris la jurisprudence de la Commission de recours

sur la notion de balcon et les conditions auxquelles de tels ouvrages sont exclus du calcul des dimensions de la construction, de la distance à respecter à la limite de propriété et des indices d'utilisation ou d'occupation du sol (voir notamment arrêt AC 1996/0110 du 20 janvier 1997). Le tribunal a ainsi jugé qu'un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriété s'il est de dimension réduite et s'il conserve un caractère accessoire par ses fonctions par rapport au bâtiment principal ainsi que par ses effets sur l'aspect (apparence extérieure) et la volumétrie du bâtiment. Ainsi, des éléments de construction se recouvrant les uns les autres, d'une profondeur de 2.40 m. et recouverts par un avant-toit, ne pouvaient être assimilés à des balcons, mais constituaient des terrasses couvertes destinées au séjour, prolongeant l'espace vital et les pièces d'habitation pendant la belle saison et devant être pris en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment et de la distance à la limite de propriété (arrêt AC 2001/0247 du 17 juillet 2003, voir aussi prononcé CCRC no 3298 du 13 juillet 1977).

c) En l'espèce, la terrasse aménagée dans le prolongement de la cuisine et du séjour du logement situé au niveau des combles, présente une profondeur de 3 m. Cet élément de construction est recouvert d'un avant-toit d'une largeur légèrement supérieure à un mètre et il présente une saillie de deux mètres par rapport au nu de la façade sud de la villa projetée, qui provoque un empiètement sur le périmètre d'implantation de deux mètres également. Par ailleurs, il ressort du dessin des façades est et ouest que des éléments de fermeture latérale surplombent le parapet du balcon sur une hauteur de plus d'un mètre. Un tel ouvrage ne peut donc être assimilé à un balcon au sens de la jurisprudence précitée mais constitue bien un avant corps, partiellement couvert et fermé latéralement, destiné au séjour et assurant le prolongement de l'espace habitable et de la cuisine et du salon pendant la belle saison. Par ses dimensions, l'importance de la saillie, l'impact visuel lié aux fermetures latérales et sa fonction de prolongement extérieur du logement, un tel élément de construction doit être pris en compte pour déterminer les dimensions maximums de la construction et ne peut donc dépasser le périmètre d'implantation fixé par le plan partiel d'affectation "zone nord-est du village".

d) La jurisprudence à laquelle les constructeurs font référence concernant la notion de balcon ne permet pas d'arriver à une autre conclusion. Cette jurisprudence se limite à préciser que les restrictions liées à la définition du balcon ne sont applicables que dans la mesure où de tels éléments empiètent sur la distance à respecter entre le bâtiment et la limite de propriété; en revanche les balcons d'une profondeur supérieure à un mètre cinquante sont admis lorsque le bord extérieur du balcon respecte la distance réglementaire entre bâtiment et limite de propriété (voir consid. 7 de l'arrêt AC 2000/0081 du 18 octobre 2000, pages 9-10). L'empiètement d'un élément de construction sur le périmètre d'implantation défini par un plan partiel d'affectation doit être traité de la même manière car il a les mêmes effets qu'un empiètement sur la distance à respecter entre le bâtiment et la limite de propriété (voir notamment sur ce point l'arrêt AC 00/7476 du 30 novembre 1993 et RDAF 1964 p. 43 et 45-46). Enfin, l'art. 5 RPPA, qui autorise les balcons et les terrasses jusqu'en limite de propriété n'est en outre pas applicable au projet litigieux car cette faculté est subordonnée à l'accord des voisins, qui se sont précisément opposés au projet litigieux.

e) Le tribunal relève encore que la terrasse n'est pas conforme à l'art. 57 du règlement d'affectation communal approuvé par le Conseil d'Etat les 28 mars 1990 et 25 septembre 1992 (RAC). Cette disposition applicable par le renvoi de l'art. 5 al. 2 RPAP, prévoit que les lucarnes et autres ouvertures en toiture sont traitées "de façon à se fondre dans la toiture", que le parement extérieur des lucarnes ne doit pas dépasser celui du mur de façade, que l'avant-toit ne peut être interrompu par de tels ouvrages et que les

ouvertures du type "balcon incorporé" ou "baignoire" sont interdites. En l'espèce, la terrasse en cause se trouve dans le prolongement d'une "lucarne pignon" et elle fait partie des ouvertures en toiture soumises à la réglementation de l'art. 57 RAC (contrairement à la façade pignon nord du corps de bâtiment secondaire). Or, la terrasse est partiellement incorporée dans le volume de la toiture sur une profondeur d'un mètre et elle entraîne une interruption de l'avant-toit avec un parement extérieur situé à deux mètres de celui de la façade; elle forme ainsi un élément saillant qui n'est pas compatible avec l'exigence spécifique d'intégration, tendant à ce que les éléments constitutifs des ouvertures se fondent dans la toiture. 2.

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants François et Martine Steininger ni de procéder à l'inspection locale requise. La décision municipale levant les oppositions des recourants et délivrant un permis de construire aux constructeurs doit donc être annulée. S'agissant de la répartition des frais et dépens, ils sont en principe supportés par la partie qui succombe (art. 55, al. 1 LJPA). 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 la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994, page 324; voir aussi arrêt AC 1996/0126 du 7 novembre 1996). Ainsi, il y a lieu de mettre un émolument de justice de 1'500 francs à la charge des constructeurs solidairement entre eux. En outre, les recourants, qui obtiennent chacun gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis, arrêtés à 1'000 francs. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Les recours formés par Antoine de Rham d'une part, ainsi que par François et Martine Steininger d'autre part sont admis. II. La décision de la Municipalité de Buchillon du 13 janvier 2004 levant leur opposition et délivrant un permis de construire d'une villa de deux appartements à Edward et Leticia Wypart est annulée. III.

Un émolument de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge des constructeurs Edward et Leticia Wypart, solidairement entre eux. IV. Les constructeurs Edward et Leticia Wypart sont solidairement débiteurs du recourant Antoine de Rham d'une somme de 1'000 (mille) francs à titre de dépens V. Les constructeurs Edward et Leticia Wypart sont solidairement débiteurs des recourants François et Martine Steininger, solidairement entre eux, d'une somme de 1'000 (mille) francs à titre de dépens. sb/Lausanne, le 21 juin 2004 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.