

# VD\_OMNI AC.2004.0161 vom 19. Januar 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-01-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2004.0161](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0161)

FR: VD\_OMNI AC.2004.0161 du 19 janvier 2005

IT: VD\_OMNI AC.2004.0161 del 19 gennaio 2005

## Regeste

PPE "Le Léman" et Gabriella Russo/ECA, Municipalité de Lutry, PPE Résidence Solaris, TRAPP | Un balcon fermé en façade par une cloison ajourée en lames de bois (claustra) et constituant un élément permanent de la construction doit être qualifié d'avant-corps, depuis l'extrémité duquel se calcule la distance aux limites.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le respect du délai et des autres conditions prévus à l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours est recevable en la forme. 2. a) L'art. 6 du règlement de la Commune de Lutry sur les constructions et l'aménagement du territoire (ci-après: RC) dispose notamment ce qui suit: "Les distances minima aux limites des propriétés voisines sont fixées par les règles particulières à chaque zone. Ces distances se mesurent perpendiculairement à la limite jusqu'à l'axe de la façade. Lorsque l'on distingue une grande et une petite distances, la grande distance (D) se mesure entre la façade principale et la limite; la petite distance (d) entre les autres façades et la limite. La façade principale est celle sur laquelle prend jour la majorité des pièces de séjour. Elle peut être orientée au Sud, à l'Est et à l'Ouest. Lorsqu'elle ne peut pas être distinguée, les distances minima égalent  $(D + d)$  divisé par deux. (...) ". A cette disposition est joint le croquis d'un immeuble en escaliers rendant compte des distances aux limites à respecter au regard de chaque palier de la construction, en fonction de la hauteur de chacun des paliers. Traitant de la distance à la limite oblique, l'art. 7 RC est libellé comme suit : "Lorsque la façade n'est pas parallèle à la limite, les angles les plus rapprochés du bâtiment peuvent être implantés à une distance correspondant à "D" ou "d" moins un mètre. Le cas du ou des angle(s) de la limite est applicable par analogie. Toutefois, la distance mesurée dans l'axe de la façade ou des parties de façade doit correspondre à "D" ou "d" . L'art. 139 RC prescrit quant à lui, s'agissant notamment de la zone en moyenne densité dans laquelle le projet litigieux est implanté, des distances minima aux limites évoquées à l'art. 6 RC, à savoir la petite distance (d) et la grande distance (D), arrêtées en fonction de la hauteur (H) de la construction. b) En l'espèce, les recourantes soutiennent que l'on ne saurait, compte tenu d'une forme carrée du bâtiment et de l'équilibre des surfaces vitrées de chacune des façades, déterminer une façade principale au sens de l'art. 6 RC précité. Elles estiment par ailleurs qu'il n'y a pas à calculer les distances aux limites en fonction des niveaux construits, respectivement que le schéma de bâtiment en escalier figurant à l'art. 6 RC ne trouve pas à s'appliquer, compte tenu de la lettre de cette disposition, qui se rapporte à l'axe de "la" façade, sans référence à la détermination d'une distance par niveau construit. Le schéma en question représenterait ainsi la superposition de quatre croquis de bâtiments de hauteurs différentes, la seule hauteur à prendre en

considération pour l'ensemble d'un même bâtiment étant celle qui se calcule à la corniche, conformément à l'art. 20 RC, dont la teneur est la suivante: "Les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel. La hauteur (H) mesurée verticalement est fixée par les règles particulières à chaque zone. Le faîte d'un toit peut dépasser de 1m. la hauteur (H) ci-dessus" . ba) L'on ne saurait, pour trois raisons, partager cette lecture de l'art. 6 RC. Tout d'abord, le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de retenir que les diverses coupes illustrant le schéma en question représentaient sans équivoque possible des façades principales en escalier à deux ou plusieurs degrés, se rapportant à des constructions épousant une topographie particulière et auxquelles pouvaient dès lors s'appliquer des règles d'implantation spéciales, propres à leur assurer une aération et un ensoleillement adéquats (Tribunal administratif, arrêt AC 1992/0447 du 13 septembre 1993). Ensuite, force est d'admettre qu'en appréhendant l'obstacle effectif que constitue, pour le fonds voisin, le bâtiment en escalier épousant la déclivité du terrain, cette interprétation du règlement par le tribunal de céans assure une concrétisation adéquate du but de la règle de la distance aux limites qui est d'assurer une protection du voisin quant à la vue et à l'ensoleillement dont celui-ci dispose en réalité. Enfin, une interprétation littérale du règlement ne saurait infirmer ce qui précède. Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, de ce que l'art. 6 al. 2 RC se rapporte à l'axe de "la" façade, l'on ne saurait déduire qu'il n'est question que "d'une" seule hauteur de bâtiment, soit celle à laquelle se rapporte l'art. 20 RC. L'art.

## **E. 6**

RC ne fait en effet référence à aucun concept de hauteur, renvoyant, pour le calcul des distances, aux "règles particulières à chaque zone" (al. 1<sup>er</sup>). Ces règles étant consacrées à l'art. 139 RC, force est de constater que cette disposition fonde précisément les distances aux limites ("D" et "d") sur des hauteurs (H) différentes, qui sont celles qui figurent sur le schéma de l'art. 6 et dont il n'y a donc pas à exclure qu'elles trouvent à s'appliquer à "la" façade d'un bâtiment en escalier en fonction de la hauteur de chacun des paliers de ce type particulier de construction. L'on observe au demeurant que s'il est question "d'une hauteur constante" à l'art. 20 RC - disposition renvoyant du reste, tout comme l'art. 6 RC, aux "règles particulières à chaque zone", soit en l'occurrence à l'art. 137 RC - c'est qu'il s'agit de la hauteur maximale autorisée, qui trouve à s'appliquer pour chacun des paliers de la construction en fonction de la déclivité du terrain, comme exposé sur le croquis figurant à l'art. 20 RC. L'on en conclut que l'art. 6 RC intègre donc bien le paramètre de plusieurs hauteurs possibles pour un même bâtiment en escalier, au regard de chacun des étages duquel s'effectue, tant le calcul de la hauteur maximale que celui de la distance aux limites de propriété. bb) Cela étant, il faut admettre avec la municipalité que la façade sud-ouest du projet litigieux peut être qualifiée de principale au sens de l'art. 6 RC: outre le fait que son orientation est celle qui est la plus favorable, y prennent jour, au sens de l'al. 3 de cette disposition, non seulement les principaux lieux de séjour du rez-de-chaussée, mais les deux seules pièces habitables du sous-sol. Partant, conçu en escaliers et disposant d'une façade principale au sud-ouest, le projet est soumis aux règles de la distance aux limites figurant sur le schéma de l'art. 6 RC. La hauteur de l'étage inférieur (sous-sol) n'atteignant pas 5 mètres, la distance aux limites de la propriété ("D" comme "d") est dès lors de 6 mètres pour chacune des façades de cet étage; s'agissant du bloc de la construction constitué du rez de chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, elle est par contre de 10 mètres ("D") du seul côté de la façade principale, au sud-ouest, la hauteur de ce bloc n'atteignant pas 8 mètres à la corniche.

3. S'agissant du sous-sol, la distance minimum à la limite de propriété n'est pas respectée au droit de la façade nord-est. Le constructeur invoque à cet égard la dérogation prévue à l'art. 9 RC relatif aux constructions souterraines, à teneur de l'alinéa 1<sup>er</sup> duquel ces constructions peuvent être implantées dans les espaces de non bâtir et jusqu'à la limite de la propriété voisine. L'alinéa 3 de cette disposition définit toutefois les constructions souterraines comme étant celles "dont la hauteur maximum ne dépasse pas de plus d'un mètre le niveau du terrain naturel, dont la toiture est aménagée en jardin et qui ne présentent pas plus d'une façade entièrement dégagée, celle-ci ne pouvant toutefois pas être celle qui fait face à la propriété voisine". Or, des plans mis à l'enquête, il ressort que le sous-sol en question dépasse manifestement de plus d'un mètre le niveau du terrain naturel; sa toiture n'est pas non plus aménagée en jardin, mais en terrasse. Ne répondant donc pas à la définition de la construction souterraine de l'art. 9 al. 3 RC, il ne saurait bénéficier de la dérogation à la distance aux limites prévue à l'al. 1<sup>er</sup> de cette disposition. Soumis à la distance de 6 mètres déterminée par le cas d'application de l'art. 6 RC tel qu'exposé ci-dessus, respectivement à la distance de 5 mètres (6 - 1 mètres) en application de l'art. 7 RC s'agissant de la distance à la limite oblique, le projet litigieux ne respecte pas ces distances, de sorte qu'il ne pouvait être autorisé. 4. Quant au rez-de-chaussée, le même grief de non respect de la distance aux limites de 5 mètres vaut également au droit de la façade nord-est. En effet, de jurisprudence constante, pour qu'un élément de construction n'entre pas dans le calcul de la longueur du bâtiment, il doit être de dimension réduite et conserver un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et ses effets sur son aspect ou son caractère extérieur. Tel est le cas de balcons dont la largeur n'excède pas celle réglementaire, ou à défaut de réglementation pour ce type de construction, celle de 1,5 mètres, lorsqu'ils ne sont pas fermés latéralement, que leur fonction n'est pas destinée au séjour et reste limitée à l'usage d'une seule pièce.; ils ne peuvent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (Tribunal administratif, arrêts AC 2001/0247 du 17 juillet 2003, AC 2004/0026 du 6 juin 2004, et les références citées). Or, en l'espèce, intégré au déambulatoire faisant le pourtour de la construction, le balcon de la façade nord-est est entièrement fermé par une cloison ajourée en lames de bois (claustra), dont il est manifeste qu'elle constitue un élément permanent de la façade, ceci afin, selon les architectes entendus lors de l'audience, d'assurer une uniformité esthétique du bâtiment d'une part, de protéger les habitants des regards d'autre part. Ainsi, les claustra en question confèrent-ils au balcon la qualité d'avant-corps depuis l'extrémité duquel il se qui justifie de calculer la distance aux limites, laquelle est inférieure à celle minimum de 5 mètres applicable en vertu des art. 6 et 7 RC précités. 5. Les recourantes soutiennent encore qu'au vu de la configuration du terrain, l'accès à la parcelle litigieuse par le seul chemin de Riant-Coin est insuffisant et dangereux, faisant valoir à cet égard que les plans mis à l'enquête décrivent insuffisamment la manière dont le constructeur entend aménager cet accès. Lors de l'audience, les recourantes ont précisé que cet argument procédait en réalité pour l'essentiel de la crainte de voir l'accès à leur fonds compromis durant les travaux. Ce grief ne saurait être reçu. Précisés lors de l'audience au moyen de la présentation par les architectes de plans en couleur, les plans versés au dossier satisfont à l'exigence d'un descriptif suffisant des aménagements extérieurs du projet litigieux, en particulier de l'accès prévu à la parcelle en cause, accès dont personne ne disconvient, en fin de compte, qu'il ne puisse être garanti au terme des travaux, les recourantes n'étayant leurs craintes à cet égard par aucun argument concret. Il n'est pas non plus à craindre que l'accès

préexistant à la parcelle des recourantes soit entravé par l'implantation du projet litigieux, qui n'implique aucune emprise sur la servitude de passage (n° 141371) dont elles bénéficient sur le fonds du constructeur. 6. Fondé, le moyen relatif au non respect de la distance aux limites de propriété conduit à l'admission du pourvoi. La décision d'octroi du permis de construire litigieux est annulée en conséquence, aux frais du constructeur débouté, qui versera des dépens aux recourantes, celles-ci obtenant gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LJPA; ATF 128 II 90).

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