

## **VD\_OMNI AC.2006.0134 vom 30. März 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0134](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0134)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0134 du 30 mars 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0134 del 30 marzo 2007

### **Regeste**

JASZKOWSKI, KASZKOWSKI/Municipalité de Chevroux, NIGGELER, NIGGELER | Lorsque le règlement communal ne définit pas la notion de balcon, il faut se référer à la jurisprudence du tribunal selon laquelle les balcons d'une profondeur de plus de 1.50 m comptent dans le calcul du COS et de la distance aux limites. D'une largeur de 3m, d'une longueur de 9m, non couvert et non fermé latéralement, le balcon projeté soutenu par 8 piliers a pour effet de créer une terrasse couverte de 25m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. En outre, il se situe à 3m30 de la parcelle voisine, alors que le règlement communal prévoit une distance de 5m entre bâtiment et limite de propriété. Par sa largeur - qui dépasse du double la limite de 1m50 fixée par la jurisprudence - et par l'importance de la surface couverte au sol, le balcon projeté doit être considéré comme un avant-corps compté dans le calcul de la distance entre bâtiment et limite de propriété.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

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 mètre 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, empiète au-delà de l'espace constructible autorisé par la réglementation communale. 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 et 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 mètres sur 3 mètres et limités 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 perd l'aspect de la saillie caractéristique des balcons. La largeur inhabituelle de tels ouvrages en fait 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, ils apparaissent nettement compris 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 et formant une saillie usuellement limitée, ouverts latéralement et non recouverts 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 jurisprudence de la Commission de recours a distingué : (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) 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 jugé que des balcons de 1 mètre

50 de large, courant sur toute la longueur de la façade, dépassant de 1 mètre 50 un angle de celle-ci et se retournant sur une largeur de 6 mètres 50 sur une façade latérale, superposés sur 3 niveaux, recouverts au niveau supérieur par un avant-toit d'un mètre 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 mètres 30 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 de recours a encore jugé qu'un élément de construction profond de 4 mètres, 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 mètre 50), 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 mètres 40 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). Le tribunal a également considéré qu'une terrasse, aménagée dans le prolongement de la cuisine et du séjour d'un logement situé au niveau des combles, présentant une profondeur de 3 mètres, recouverte d'un avant-toit d'une largeur légèrement supérieure à un mètre avec une saillie de 2 mètres par rapport au nu de la façade, ne pouvait être assimilée à un balcon et que l'empiètement d'un tel ouvrage sur le périmètre d'implantation des constructions, qui détermine les espaces réglementaires inconstructibles entre bâtiments et limites de propriété, n'était pas admissible. Il s'agissait d'un avant-corps partiellement couvert destiné au séjour et assurant le prolongement de l'espace applicable pendant la belle saison. Par ses dimensions et l'importance de la saillie avec l'impact visuel lié aux fermetures latérales et sa fonction de prolongement extérieur du séjour, un tel élément devait être pris en compte pour déterminer les dimensions maximales de la construction et ne pouvait dépasser le périmètre d'implantation fixé par le plan spécial (voir arrêt TA AC.2004/0025 du 21 juin 2004). Il en va de même pour des terrasses présentant une profondeur de 3 mètres sur toute la longueur de la pièce de séjour, superposées les unes aux autres jusqu'au niveau de l'attique et reliées entre elles par des éléments verticaux. De

tels éléments constituent des avant-corps assurant le prolongement de l'espace habitable du séjour pendant la belle saison et ne peuvent être assimilés à des balcons (arrêt AC.2003/0256 du 7 septembre 2004, voir aussi arrêt AC.2006/0044 du 30 octobre 2006). c) Le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la Commune de Chevroux, approuvé par le Conseil d'Etat le 12 septembre 1980, (RPGA) ne définit pas la notion de balcon et ne précise pas non plus à quelles conditions les balcons doivent être pris en considération dans le calcul de la distance à la limite de propriété ou du coefficient d'occupation du sol (COS). L'art. 72 RPGA se limite à préciser que la surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, non compris les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons en saillie et autres installations semblables. Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal pour définir si l'ouvrage refusé par la municipalité peut être autorisé dans les espaces réglementaires ou doit compter dans le calcul de la surface bâtie. d) En l'espèce, le balcon projeté a une largeur de 3 mètres et une longueur de 9 mètres et il est soutenu par huit piliers; il n'est pas fermé latéralement et n'est pas couvert non plus, mais il présente un impact visuel important et il a aussi pour effet de créer une terrasse couverte de 25 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée; en outre, il se rapproche de la parcelle voisine à une distance d'environ 3 mètres 30 en la surplombant alors que la réglementation communale prévoit une distance de 5 mètres (art. 20 RPGA). Ainsi, par sa profondeur qui dépasse du double la limite de 1 mètre 50 fixée par la jurisprudence et par l'importance de la surface couverte au sol de 25 m<sup>2</sup>, le balcon projeté ne peut être assimilé aux balcons typiques; un tel ouvrage doit être considéré comme un avant-corps compté dans le calcul de la distance entre bâtiment et limite de propriété. En outre, l'art. 72 RPGA prévoit que seules les terrasses non couvertes ne sont pas comptées dans le calcul de la surface bâtie; il se pose donc la question de savoir si la terrasse existante au rez-de-chaussée devient une terrasse couverte par le "balcon" (avant-corps) et si elle doit être prise en compte dans la surface bâtie. Mais il n'est pas nécessaire de statuer sur ce point dès lors que la règle sur la distance à la limite n'est pas respectée.

## **E. 2**

Il résulte ainsi du considérant qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Compte tenu du fait que l'instruction sur place a pu être menée parallèlement à la procédure AC.2006.0188, il y a lieu de réduire les frais de justice à un montant de 1'500 francs. Le montant des dépens, à charge des recourants, en faveur du conseil de la municipalité et des opposants intervenus dans la procédure, doit également tenir compte de cette situation.

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