

# VD\_OMNI AC.2010.0067 vom 13. Januar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0067](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0067)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0067 du 13 janvier 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0067 del 13 gennaio 2011

## Regeste

GAUDARD PALEY /Municipalité de Gollion, POTT GAROFANO | CUS respecté si l'on prend en compte uniquement les surfaces utilisables pour l'habitation et le travail conformément à la norme ORL no 514'420. Confirmation de la jurisprudence selon laquelle un balcon profond de 1 m 50 n'est pas pris en compte pour le respect de la distance à la limite. Violation d'une disposition communale selon laquelle les ouvertures en toiture doivent être réduites au minimum requis pour ce qui est de deux vélux qui ne sont pas nécessaires pour assurer un éclairage conforme aux exigences minimales. Décision réformée en ce sens que la délivrance du permis de construire est subordonnée à la suppression de ces deux vélux.

## Erwägungen

### E. 2

), étant précisé que cette dernière ne devrait pas être prise en considération dès lors que, interpellés sur cette question lors de l'audience, les constructeurs ont indiqué qu'elle ne sera pas affectée à l'habitation ou à une activité professionnelle. c) Vu ce qui précède, le grief relatif au CUS doit être écarté. 4. Les recourants font valoir que le balcon ne respecte pas la distance aux limites de trois mètres prévue par l'art. 27 RPGA. a) L'art. 27 al. 1 RPGA a la teneur suivante: « La distance entre les bâtiments et la limite de la propriété voisine est fixée, dans la règle, à 3 m. au minimum. Cette distance peut être réduite si une telle solution permet de renforcer la structure resserrée caractéristique des parties denses du village, conduit à la sauvegarde d'éléments dignes de protection (arbres majeurs, espaces libres participant à la structure caractéristique du bâti; etc.) ou favoriser un meilleur usage du fond dans une situation parcellaire imbriquée. Dans de tels cas, l'accord écrit du propriétaire voisin doit être produit dans le dossier de demande de permis de construire. En outre, les prescriptions cantonales concernant la défense incendie et les dispositions du Code rural et foncier relatives au droit de voisinage sont réservées. La construction d'un bâtiment en limite de propriété est autorisée si la contiguïté est existante, si le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune ou si le propriétaire donne son accord par écrit. » b) En l'occurrence, le balcon prévu en façade sud-ouest ne respecte pas la distance de 3 m par rapport à la parcelle des recourants. Il convient par conséquent d'examiner si cet élément doit être pris en compte pour ce qui est de la distance aux limites. Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la réglementation communale ne comporte pas d'indications sur les éléments de construction à prendre en considération pour calculer la distance à respecter entre un bâtiment et la limite de propriété, la question doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions

afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (AC. 2006.0247 du 31 janvier 2008, in RDAF 2009.34 ; AC.2003.0089 du 9 juin 2004; AC.2003.0118 du 25 février 2004; cf. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (cf. dans ce sens l'arrêt AC.2006.0247 précité, p. 13.). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (voir notamment CDAP, arrêt AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 5b et références). c) En l'espèce, est prévue la construction d'un balcon de type traditionnel, non fermé latéralement, avec une profondeur finalement réduite à 1.50 m. Ce balcon constitue une saillie d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la construction qui ne crée pas visuellement un volume supplémentaire. Il fait donc partie des ouvrages qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. d) Il résulte de ce qui précède que le grief relatif au respect de la distance aux limites doit également être écarté. 5.

Les recourants soutiennent que la taille, le nombre et l'alignement des percements en façade sud vont dénaturer la construction existante. Ils contestent également le nombre de percements en toiture. Ils prétendent enfin que le balcon ne s'insère pas dans un développement harmonieux de la construction existante et conduit à une banalisation, voire à un enlaidissement du village. Ils invoquent les art. 10, 33 et 36 RPGA. Ils relèvent que le bâtiment fait partie des bâtiments à réhabiliter selon cette dernière disposition. a) L'art. 10 al. 1 RPGA à la teneur suivante: « La Municipalité veille à préserver la qualité du site bâti et l'intégrité des sites naturels. A cet effet, elle peut prendre toute mesure pour empêcher l'enlaidissement ou la banalisation du territoire. » L'art 10 RPGA précise au niveau du règlement communal la règle générale exprimée par l'art. 86 LATC sur l'esthétique et l'intégration des constructions. En vertu de cet article, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (et comme la jurisprudence cantonale le rappelle régulièrement, voir p. ex. AC.2005.0276 du 23 novembre 2006), il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987 155; v. aussi "Droit fédéral et vaudois de la construction", note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en

vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid. 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (AC.2008.0258 du 19 août 2009 et AC.2008.0165 du 26 janvier 2009). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, la Cour de droit administratif et public observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. En effet, l'autorité de recours ne voit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales. L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. AC.2008.0258 précité et références). Pour ce qui est de l'examen du projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration, il convient également de tenir compte de l'art. 36 RPGA relatif aux « bâtiments à réhabiliter », dont fait partie le bâtiment litigieux. Cette disposition a la teneur suivante: « Ces bâtiments sont classés en note \*4\* du recensement architectural ou présentent un intérêt du point de vue urbanistique, du fait de leur implantation. Les bâtiments à réhabiliter indiqués sur le plan peuvent être réhabilités (changement d'affectation, occupation plus ou moins complète des parties vides, etc.), ils peuvent recevoir aussi bien du logement que des activités. Chaque intervention doit être adaptée au contexte particulier du bâtiment; le programme de l'intervention doit être établi en fonction d'une utilisation optimale du bâtiment, ce qui en interdit la suroccupation. En principe, les interventions légères, maintenant la structure interne de l'objet, sont à préférer à des interventions lourdes. Cependant, la municipalité peut autoriser des transformations lourdes lorsque le programme présente un intérêt public particulier, par exemple pour la création de services ou lorsque l'intervention présente un caractère architectural digne d'intérêt. Les agrandissements sont également autorisés pour autant qu'ils ne compromettent pas la perception de la volumétrie générale du bâtiment. L'adjonction d'un corps secondaire perpendiculaire sur la partie arrière du bâtiment peut notamment répondre à cette condition. Lorsque le bâtiment est vétuste ou manifestement inadapté à une reconversion, la municipalité peut autoriser sa démolition ou son remplacement par une construction neuve aux conditions fixées pour la zone concernée. Elle peut cependant demander une expertise aux frais du requérant, avant de rendre sa décision et prendre l'avis de la Commission consultative d'urbanisme. » Dès lors que les recourants mettent spécifiquement en cause les ouvertures en toiture, il convient enfin de relever que, dans le territoire régi par le plan partiel d'affectation du village, ces dernières font l'objet d'une disposition spécifique, soit l'art. 33 RPGA dont la teneur est la suivante: « Pour maintenir la forme unitaire et la fonction protectrice du toit, il convient d'en limiter le percement en nombre et en surface.

Les locaux situés dans les combles doivent prendre jour essentiellement par les pignons. Les ouvertures en toiture doivent être réduites au minimum requis. Les lucarnes saillantes doivent respecter, le cas échéant, l'ordonnancement de la façade et l'étagement des ouvertures dont la taille se réduit à chaque niveau. Les lucarnes couvertes d'un pan de toit relevé sont interdites. Les lucarnes doivent être adaptées au contexte du toit; elles doivent donc être conçues de manière à présenter une famille de matériaux homogène, distincts de ceux de la façade (bois, cuivre, tôle peinte, tuiles, etc.). Les « balcons baignoire » non couverts sont interdits. » b) La vision locale a permis de constater que l'état du bâtiment litigieux justifie l'intervention relativement lourde qui est prévue, cette intervention ne remettant pas en cause la volumétrie générale du bâtiment. Les ouvertures en façade sud, même si elles peuvent apparaître relativement importantes, n'impliquent pas une atteinte significative à l'identité du bâtiment. Il en va de même du balcon, ce d'autant plus que ses dimensions ont été réduites. En tous les cas, on ne saurait considérer que, sur ce point, la municipalité a abusé du large pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu en matière d'esthétique et d'intégration des constructions. Pour ce qui est de l'intégration à l'environnement bâti, la vision locale a permis de constater qu'on ne se trouve pas en présence d'un besoin particulier de protection d'un site, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables que le projet menacerait et qui justifierait l'intervention du tribunal. Les recourants ne prétendent d'ailleurs pas que le bâtiment ferait partie d'un site inventorié méritant une protection particulière. Pour ce qui est des ouvertures en toiture, on constate la présence de quatre velux sur la partie nord de la toiture, deux dans la partie supérieure et deux dans la partie inférieure. Les velux supérieurs correspondent à ce qui est nécessaire pour assurer l'éclairage des combles. En revanche, vérification faite, les deux velux inférieurs, destinés à éclairer l'espace repas/cuisine du rez-de-chaussée, ne sont pas nécessaires, cet espace étant suffisamment éclairé par les ouvertures prévues sur la façade ouest. Ces deux velux ne respectent par conséquent pas l'exigence de l'art. 33 RPGA selon laquelle les ouvertures en toiture doivent être réduites au minimum requis. La décision communale doit donc également être réformée sur ce point en ce sens que la délivrance du permis de construire est subordonnée à la suppression des deux velux prévus dans la partie inférieure du toit. 6. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis. Vu le sort du recours et compte tenu des difficultés à obtenir des constructeurs les informations permettant de vérifier la réglementarité du projet, les frais de la cause sont partagés entre les constructeurs et les recourants. En outre, la Commune de Gollion, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens réduits, à la charge des recourants.