

VD_OMNI AC.2000.0205 vom 20. Mai 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-05-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0205

FR: VD_OMNI AC.2000.0205 du 20 mai 2003

IT: VD_OMNI AC.2000.0205 del 20 maggio 2003

Regeste

BECKER Dieter, CHIADO-RANA Carlo et Ilse c/Montreux/Pieren Liselotte | Un escalier extérieur, permettant d'accéder au rez-de-chaussée d'un bâtiment à partir d'un chemin situé au niveau du 1er étage (terrain en forte pente), est un ouvrage assimilable à une dépendance. Il peut être aménagé sans égard à la distance minimum entre bâtiment et limite de propriété, à condition de ne pas entraîner d'inconvénients pour le voisinage.

Erwägungen

E. 26

novembre 1992; 1995/0238 du 25 janvier 1996; 1998/0098 du 30 novembre 1999 et 2000/0025 du 9 octobre 2001). Dans un arrêt du 6 avril 1995 (AC 1994/0170) le Tribunal administratif a par ailleurs précisé que " l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou à une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiment et limite de propriété " (consid. 3b/bb). Peu importe donc qu'en l'occurrence l'agrandissement projeté prenne place sur une surface déjà bâtie au niveau du rez-de-chaussée (soit en sous-sol par rapport au niveau de la plate-forme supérieure). Cet agrandissement aggrave l'atteinte à la réglementation en vigueur et est ainsi incompatible avec l'art. 80 al. 2 LATC. Le recours doit en conséquence être admis sur ce point. 2.

S'agissant des aménagements extérieurs, les recourants critiquent l'agrandissement vers l'ouest de la place de rebroussement située à l'extrémité nord du chemin d'accès. Selon eux, l'aménagement à cet endroit d'une place de parc supplémentaire empêcherait les véhicules se rendant sur la propriété des époux Chiado-Rana, ou en revenant, de manoeuvrer, si bien que l'exigence d'une voie d'accès adaptée au sens des art. 19 LAT et 49 LATC ne serait plus remplie. Cet argument est sans fondement : l'agrandissement de la plate-forme, la modification de l'escalier permettant de passer de cette plate-forme au pied de la façade nord-ouest, de même que les places de parc prévues, se situent hors de l'assiette de la servitude de passage no 231'286 qui confère aux propriétaires des parcelles nos 3573, 6361 et 6362 " le droit d'utiliser comme place de manoeuvre pour véhicules la dalle en béton située entre l'angle Nord du bâtiment (No ass. 4550) compris dans la parcelle No 6361 et la limite de ce fonds ". Si tant est que l'accès à la parcelle no 6362 soit insuffisant, cela découle du droit de passage existant, et les aménagements extérieurs prévus ne sont pas de nature à aggraver la situation. On notera de surcroît que la création d'un second appartement dans le bâtiment no ECA 4550a n'exige pas un nombre de places de stationnement supérieur à ce que permet la servitude de passage (v. avenant du 16 décembre 1997). En outre, le nombre de places disponibles sur la parcelle no 6361 (six au total) satisfait aux exigences de l'art. 89 RPA. Sur ce point, les griefs des recourants s'avèrent donc mal fondés. 3.

Les recourants contestent également le

nouvel escalier extérieur qui devrait être aménagé entre la façade sud-est du bâtiment no 4550a et la limite de la parcelle des époux Chiado-Rana. Selon les plans visés le 21 novembre 2000, il s'agirait d'un escalier de vingt-six marches, en béton, formé de trois volées successives d'une largeur de 85 cm. Partant du niveau de la terrasse sur laquelle ouvre le séjour et la cuisine, au rez-de-chaussée, la première volée, de cinq marches, serait parallèle à la façade du bâtiment, sous la fenêtre de la cuisine, alors que les deux volées principales, reliées par un palier intermédiaire dont l'extrémité se situerait à une cinquantaine de centimètres de la limite de propriété, seraient parallèles au mur de soutènement, et conduiraient au niveau de la plate-forme supérieure. Cet escalier serait muni de balustrades métalliques. Il ferait face à la fenêtre d'une petite pièce située au rez-de-chaussée de la maison des époux Chiado-Rana, à quelque 6 m de distance. En raison de la présence de la haie séparant ces deux propriétés, seule la partie supérieure de l'escalier serait visible de cette fenêtre. Du haut de l'escalier, on aurait en revanche une vue plongeante à l'intérieur de la pièce, utilisée comme chambre d'amis et comme dressing-room. La municipalité a considéré que cet escalier constituait une installation semblable aux terrasses non couvertes, seuils, perrons ou balcons qui, selon l'art. 62 RPA, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre un bâtiment et les limites de la parcelle voisine. Les recourants contestent cette façon de voir. Selon eux l'escalier extérieur projeté, de par sa taille et son volume, se distingue nettement des installations mentionnées à l'art. 62 RPA. Ils considèrent également que cet escalier ne constitue pas une dépendance de peu d'importance qui, selon l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RATC), peut être autorisée " dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés ". Il s'agirait d'un agrandissement inadmissible au regard de l'art. 80 LATC, parce qu'aggravant l'atteinte à la réglementation en vigueur et présentant de surcroît des inconvénients pour les voisins. Dans un arrêt du 7 septembre 1998 (AC 1998/0051) le tribunal de céans a jugé que, de manière générale, les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès, passerelles, etc., qui peuvent prendre place dans les " espaces de non-bâtir ", pour reprendre l'expression utilisée dans certains arrêts. Il a ainsi admis qu'un escalier extérieur donnant accès au jardin depuis la terrasse d'un appartement situé au rez-de-chaussée, pouvait être construit hors du périmètre d'implantation prescrit, en vertu d'une disposition communale prévoyant, comme l'art. 62 RPA, que l'on ne tient pas compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables pour calculer la distance à la limite. On pourrait certes objecter que ce genre de disposition ne vise que des éléments de construction attenants au bâtiment et formant saillie par rapport à la façade, ce qui n'est pas le cas de l'escalier litigieux, qui n'est pas accolé à la façade, mais au mur de soutènement courant entre la maison de la constructrice et celle des époux Chiado-Rana. Toutefois, même détaché du bâtiment qu'il dessert, un escalier extérieur donnant accès à ce bâtiment reste en principe soustrait aux règles sur les distances entre bâtiments et limites de propriété, à l'instar d'un chemin ou d'une rampe de parking souterrain (arrêt AC 1993/0257 du 10 mai 1994, consid. 3b). La jurisprudence admet en effet que les voies d'accès échappent à l'application des règles sur les distances à ménager entre bâtiments et limites de propriété, dans la mesure où elles constituent un équipement de la construction; leur implantation n'est pas soumise à d'autres restrictions que celle de l'exigence d'un titre juridique, lorsqu'elles empruntent la propriété d'autrui (art. 104 al. 3 in fine LATC), et de leur adéquation à l'usage pour lequel elles sont prévues (art. 19 al. 1

LAT); elles peuvent donc en principe prendre place en bordure immédiate de la limite de propriété, pour autant qu'elles ne soient pas source de nuisances excessives et qu'elles ne compromettent pas la sécurité des usagers (Commission cantonale de recours en matière de constructions, prononcés nos 6866 du 27 mars 1991; 7079 du 23 décembre 1991; 6280 du 19 décembre 1989; TA, arrêts AC 1991/0071 du 12 mai 1992, consid. 10; 1993/0034 du 29 décembre 1993). Quoique le dernier de ces arrêts affirme, de manière lapidaire, que les accès ne sont pas des dépendances au sens de l'art. 39 RATC - ce qui est exact si l'on songe aux petites constructions visées à l'al. 2 de cette disposition - on peut en revanche admettre qu'il s'agit d'ouvrages assimilables aux dépendances, selon l'al. 3 de l'art. 39 RATC (v. dans ce sens, pour la sortie d'un abri de protection civile, arrêt AC 1998/0123 du 7 mars 2001, consid. 4c) et qu'à ce titre ils ne peuvent être autorisés dans les " espaces réglementaires " que pour autant qu'ils n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RATC), ce qui est une autre manière de dire, comme le faisait la jurisprudence antérieure, qu'ils ne doivent pas être source de " nuisances excessives " pour le voisinage. Malgré le texte clair de l'art. 39 al. 4 RATC il est admis que la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre mais doit être interprétée, selon une jurisprudence constante, en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (RDAF 2000 I 257; arrêt AC 2001/0255 du 21 mars 2002, consid. 2c, et les références). En l'occurrence la gêne que peut présenter l'escalier litigieux pour les voisins immédiats que sont les époux Chiado-Rana tient essentiellement au fait que l'on aurait une vue plongeante du haut de cet escalier sur la petite chambre d'amis lui faisant face et, à travers cette pièce, sur le corridor qui sépare la salle de bains des époux Chiado-Rana de leur chambre à coucher. Cet inconvénient, auquel il est possible de remédier dans une large mesure par l'usage d'un simple rideau, est commun à de nombreux bâtiments se faisant face à faible distance. Il existe déjà maintenant, dans la mesure où la chambre d'amis n'est pas à l'abri des regards des personnes qui peuvent se trouver sur la plate-forme supérieure, au haut du mur de soutènement, près de l'actuelle entrée principale de la maison de la constructrice; il ne sera que faiblement augmenté par la présence d'un escalier dont l'usage sera réservé aux habitants d'un seul logement et à leurs visiteurs, ce qui n'engendrera qu'un nombre très limité d'allées et venues. Pour la constructrice, dans la perspective de la création de deux appartements indépendants, cet escalier présente un intérêt certain. On ne saurait en effet attendre d'elle qu'elle maintienne une cage d'escalier intérieure, ce qui conduirait à une importante perte de surface habitable, ni qu'elle se contente des escaliers situés au nord-ouest du bâtiment, qui permettent certes d'accéder à l'appartement inférieur, mais au niveau du sous-sol et par un cheminement plus long. Compte tenu de la configuration des lieux, la création d'un second escalier extérieur apparaît comme un aménagement normal du bâtiment, et les inconvénients qui peuvent en résulter sont de ceux qu'on peut attendre que les voisins tolèrent dans une zone de moyenne densité. 4. Sur la plate-forme supérieure, en haut du nouvel escalier, les plans font mention d'une place de parc. Selon les recourants, l'espace disponible à cet endroit, entre l'angle sud-est de la maison de la constructrice, l'assiette de la servitude dont ils bénéficient et la limite de la parcelle no 6362, serait insuffisant pour parquer un véhicule sans empiéter sur ladite parcelle ou sur la servitude. Compte tenu de la suppression des marches donnant accès à l'actuelle entrée principale de la maison de la constructrice et du léger élargissement de la plate-forme lié à la construction du nouvel escalier extérieur, l'espace disponible serait d'environ 2 m 50 sur 4 m 50, ce qui paraît inférieur aux dimensions recommandées par l'Union des professionnels

suisses de la route pour un parcage longitudinal. La question de savoir si l'emplacement en question peut être utilisé comme place de parc supplémentaire peut toutefois demeurer indécise : avec quatre places sous le couvert situé au bas de la parcelle no 6361 et deux places dans la partie nord de la plate-forme supérieure, le nombre de places exigibles en application de l'art. 89 RPA pour une maison familiale de deux appartements totalisant une surface habitable de plancher de 440 m² est dépassé, si bien qu'il pourrait être renoncé à cette place supplémentaire, si des motifs de droit privé, qu'il n'appartient pas au tribunal de céans d'examiner, devaient y faire obstacle. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à une admission partielle du recours, en ce sens que le permis de construire délivré le 21 novembre 2000 doit être annulé en ce qui concerne les travaux d'agrandissement et de surélévation du niveau supérieur de la partie nord-ouest du bâtiment no ECA 4550a (garage actuel), mais qu'il peut être maintenu pour le surplus (transformations intérieures dans la partie sud-est dudit bâtiment et aménagements extérieurs). 6. Les recourants n'obtenant que partiellement gain de cause, mais sur un élément prépondérant de l'ensemble des transformations projetées, il apparaît équitable de répartir l'émolument de justice à raison de deux tiers pour la constructrice et un tiers pour les recourants. Les dépens auxquels auraient pu prétendre la constructrice ou les recourants s'ils avaient obtenu entièrement gain de cause peuvent être arrêtés à 2'100 fr. et réduits dans la même proportion soit 1'400 fr. en faveur des recourants et 700 fr. en faveur de la constructrice, de sorte que la seconde versera aux premiers, après compensation, un montant de 700 francs.

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