

# VD\_OMNI AC.2023.0077 vom 13. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0077](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0077)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0077 du 13 octobre 2023

IT: VD\_OMNI AC.2023.0077 del 13 ottobre 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de La Tour-de-Peilz, B. \_\_\_\_\_ | En relation avec un projet de rénovation et d'extension d'une maison existante, mise en cause par la propriétaire voisine d'un escalier d'accès à une terrasse dont une partie doit s'implanter dans les espaces réglementaires. La propriétaire voisine a a priori la qualité pour recourir vu les craintes de nuisances qu'elle invoque et le fait qu'il est possible que les éléments litigieux soient visibles depuis sa parcelle à certaines périodes de l'année. Question laissée indécise (consid. 1). La décision attaquée était suffisamment motivée (consid. 2). Disposition du règlement communal donnant à la municipalité la faculté d'autoriser la réalisation de terrasses et d'escaliers d'accès dans les espaces réglementaires. Pas d'abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité dans l'application de cette disposition. Commune compétente pour édicter une telle disposition puisque l'art. 39 RLATC réserve les dispositions communales (consid. 3a à 3c). Dès lors que les ouvrages litigieux peuvent être autorisés sur la base d'une disposition spécifique du règlement communal, il n'y a pas lieu d'examiner si ces derniers auraient également pu être autorisés en application des art. 68b al. 1 RLATC et 68a al. 1 RLATC (consid. 3d).

## Erwägungen

### E. 1

A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété.

### E. 2

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

### E. 3

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

### E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

### E. 5

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." La notion de préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC doit être interprétée en ce sens que l'aménagement concerné ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (cf. CDAP AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 8a/bb et les références citées). Pour interpréter les notions " d'inconvénients appréciables " ou " d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs ", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant, d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC et, d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de " gêne supportable " doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (cf. CDAP AC.2017.0022 du 23 mai 2017 consid. 2d/aa; AC.2013.0276 du 8 août 2014 consid. 2b et les références, voir égal. TF 1C\_346/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le Tribunal se doit de respecter. La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (cf. CDAP AC.2018.0107 du 3 décembre 2018 consid. 4a; AC.2017.0381 du 7 novembre 2018 consid. 2c; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 12a et les références). L'art. 37 al. 1 RPGA prévoit pour sa part que la municipalité peut autoriser, dans les espaces réglementairement inconstructibles (espaces entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété), des ouvrages assimilables aux aménagements extérieurs (tels que terrasses et terre-pleins non couverts, seuils, perrons, escaliers d'accès, sauts-de-loup). cc) La question de savoir s'il convient de prendre en compte un élément de construction dans le calcul des distances aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle (cf. CDAP AC.2021.0165 du 30 juin 2021 consid. 2d/aa; AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 8a/aa; AC.2016.0168 du 31 janvier 2019 consid. 9d). La réglementation sur les distances aux limites 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 des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; AC.2018.0185 du 5 août 2019 consid. 3c). Selon la jurisprudence, 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 sa volumétrie. Si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors 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. En revanche, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses

fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment (cf. CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5b; AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b). Le Tribunal cantonal a jugé que, de manière générale, les escaliers à l'air libre constituaient non pas un élément de la construction mais un aménagement extérieur et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès, par exemple, qui peuvent prendre place dans les " espaces de non-bâtir " (cf. CDAP AC.2019.0273 précité consid. 5b; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 6f; AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 1). Dans d'autres cas, la CDAP a jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (cf. CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 5b/aa; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a, cités dans l'arrêt AC.2017.0429 du 16 décembre 2019 consid. 4c). En particulier, dans l'arrêt précité AC.2011.0230, amené à examiner un projet de construction à Prilly, le Tribunal a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1.37 m, pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de propriété, son impact pour les voisins étant très faible (consid. 2b). Il en allait pareillement d'escaliers métalliques permettant uniquement d'accéder au jardin depuis les balcons du premier étage, non fermés ni massifs et constituant des voies d'accès d'appoint ( CDAP AC.2018.0199 du 5 août 2019 consid. 2c/bb). De même, dans un arrêt du 30 juin 2021, le Tribunal a considéré qu'un escalier suivant la pente du terrain, sans conséquences sur l'ensoleillement, la vue ou le bruit ne devait pas être pris en considération dans le calcul des distances aux limites, même s'il s'avérait fonctionnellement indispensable au bâtiment puisqu'il constituait le seul accès au logement situé au rez inférieur ( CDAP AC.2020.0165 du 30 juin 2021). Dans la même ligne, des escaliers non couverts conduisant pour l'un au sous-sol par neuf marches, et pour l'autre à la porte d'entrée de la villa par six marches, de 1 m de large, formant ainsi une saillie très réduite sur la façade, inférieure au 1.50 m généralement admis par la jurisprudence, donc avec un impact visuel peu significatif, gardaient un caractère accessoire par rapport à la villa et ne représentaient pas un avant-corps, soit un volume supplémentaire faisant partie intégrante du bâtiment projeté. Ils ne constituaient pas une construction à part entière qui, par son importance, serait susceptible de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites ( CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5c). Enfin, dans un arrêt du 19 décembre 2022, la CDAP a admis un escalier dont la projection au sol était de l'ordre de 6.25 m<sup>2</sup> et qui empiétait entièrement sur la distance réglementaire. Cela étant, la surface en cause était de taille réduite et l'escalier ne comptait ni couverture ni piliers, de sorte que son impact visuel n'était pas significatif (AC.2021.0016 consid. 6). Dans d'autres cas, le Tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1<sup>er</sup> décembre 2006, il a ainsi été jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m<sup>2</sup> devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, dès lors que son impact visuel significatif conduisait à l'assimiler à un élément construit et qu'il était indispensable à l'habitation au titre de seul accès à un logement indépendant ( Tribunal administratif, arrêt AC.2006.0135 du 1<sup>er</sup> décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2.50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire au vu de l'existence d'un accès par

ascenseur aux appartements ( CDAP AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 4 décembre 2015, la CDAP a par ailleurs estimé qu'un balcon accessible par des escaliers et destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites ( CDAP AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Le 30 mai 2016, la CDAP a jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservaient, constituaient de véritables éléments de la construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie ( CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). Le 8 février 2017, le Tribunal a de même considéré qu'un escalier de deux volées de marches perpendiculaires, descendant au rez inférieur puis au sous-sol, ceint d'un mur de soutènement, formant une saillie d'un peu plus de 3 m sur une emprise d'environ 18 m<sup>2</sup>, et constituant le seul accès aux deux appartements concernés, devait être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. En effet, il ne suffisait pas de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol. A défaut, on irait à l'encontre des buts poursuivis par les dispositions limitant l'emprise des constructions sur les parcelles qui jouent une fonction importante en matière d'aménagement du territoire. Cette solution était par ailleurs conforme au règlement communal, selon lequel les constructions, même non apparentes, faites en-dessous du niveau du sol naturel ou du sol aménagé étaient considérées comme surface bâtie. Le résultat n'était pas différent si l'on devait considérer que les escaliers litigieux constituaient un ouvrage assimilé à une dépendance, bien que cela soit contestable étant donné leur emprise au sol et leur volume nettement plus conséquent que dans l'arrêt AC.2011.0230 ( CDAP AC.2015.0296 consid. 5c). Enfin, dans un arrêt du 7 février 2023, la CDAP a examiné un escalier qui n'était pas couvert sur sa partie extérieure et s'élevait sur un niveau entre la route et le rez-de-chaussée d'une villa mitoyenne. Cet escalier ne constituait pas le seul accès aux logements, un accès indépendant pour chaque logement étant prévu depuis le parking souterrain. Bien que s'inscrivant dans la pente, il ne pouvait pas être considéré comme étant de dimension modeste compte tenu de la présence de deux volées de marches s'élevant sur une hauteur d'environ 4 m et de son emprise au sol. Il présentait une largeur, avec l'épaisseur du mur qui le longeait, d'environ 3 m. Sa profondeur était d'environ 3.5 m, à laquelle il convenait d'ajouter le mur d'une longueur d'environ 1.7 m et d'une hauteur d'environ 1.5 m. Vu leurs dimensions, l'escalier et le mur qui le longeait ne pouvaient être considérés comme des aménagements extérieurs ou des dépendances (cf. arrêt AC.2021.0385 consid. 5c/cc). On rappellera encore que pour l'interprétation de ces notions, la municipalité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Pour ce qui est des terrasses, la jurisprudence considère que celles-ci ne sont pas des dépendances proprement dites mais d'autres aménagements assimilés à des dépendances qui suivent le régime prévu à l'art. 39 al. 3 RLATC (cf. arrêts CDAP AC.2021.0170 du 11 octobre 2022 consid. 3b; AC.2020.0260 du 7 juillet 2021 consid. 2b). c) aa) En l'espèce, on constate que la Commune de La Tour-de-Peilz a souhaité réglementer spécifiquement à l'art. 37 RPGA la question des ouvrages assimilables aux aménagements extérieurs qui peuvent s'implanter dans les espaces réglementairement inconstructibles entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. La commune était compétente pour édicter une telle disposition puisque l'art. 39 RLATC réserve les dispositions communales.

Elle a ainsi prévu expressément à l'art. 37 RPGA que les terrasses et terre-pleins, les perrons et les escaliers d'accès peuvent s'implanter dans ces espaces inconstructibles. Pour ce qui est de l'élément principalement mis en cause, soit l'escalier d'accès à la terrasse, on relève que celui-ci est de dimension très réduite (hauteur maximale d'environ 1 m 20) et qu'il n'impliquera aucun désagrément pour la recourante, notamment au plan de la vue, de l'ensoleillement ou du bruit. Sur ce dernier point (éventuelles nuisances sonores), la vision locale a permis de constater que l'accès principal à la villa restera l'accès existant côté Nord à côté du garage et que les craintes de la recourante qu'un nouvel accès principal soit créé du côté Est en utilisant l'escalier litigieux ne sont pas fondées. Au demeurant, même si c'était le cas, ceci n'impliquerait pas de nuisance significative pour la recourante puisqu'il s'agit d'un accès uniquement pédestre qui est utilisé par une seule famille. On relève également que, par rapport à la situation actuelle, on n'ajoute pas un volume supplémentaire dans les espaces réglementaires. bb) Vu ce qui précède, la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 37 RPGA en autorisant la réalisation du nouvel escalier d'accès à la terrasse dans les espaces réglementaires. Le même constat peut être fait en ce qui concerne la terrasse, étant relevé que la taille de cette dernière va être réduite, ce qui est dans l'intérêt de la recourante. Compte tenu de l'absence d'impact significatif pour sa propriété que le Tribunal a notamment pu constater lors de la vision locale, la recourante ne saurait ainsi être suivie lorsqu'elle soutient que les escaliers, ajoutés au perron et à la terrasse, constituent un ensemble trop important pour être autorisés dans les espaces réglementaires en application de l'art. 37 RPGA. d) Dès lors que les ouvrages litigieux peuvent être autorisés sur la base d'une disposition spécifique du règlement communal, il n'y a pas lieu d'examiner si ces derniers auraient également pu être autorisés en application des art. 68b al. 1 RLATC et 68a al. 1 RLATC. La question de savoir si on est en présence d'une installation " de minime importance " au sens de ces dispositions, qui est discutée par la recourante dans ses écritures, souffre par conséquent de demeurer indéterminée, étant précisé que ces dispositions régissent la question de savoir si une construction est soumise à autorisation, qui n'est pas litigieuse en l'espèce. Peu importe à cet égard que la municipalité mentionne l'art. 68b RLATC dans la décision attaquée dès lors que cette décision peut être confirmée sur la base d'un autre fondement juridique.

4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, et à la confirmation de la décision attaquée. N'ayant pas obtenu gain de cause, la recourante doit supporter l'émolument judiciaire et verser des dépens à la Commune de La Tour-de-Peilz, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (cf. art. 49, 55 LPA-VD, art. 4, 10 et 11 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]).

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