

VD_OMNI AC.2016.0211 vom 21. Februar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0211

FR: VD_OMNI AC.2016.0211 du 21 février 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0211 del 21 febbraio 2017

Regeste

A. _____/Municipalité de Noville, B. _____ Sàrl | Transformation et agrandissement d'un bâtiment industriel non conforme à la réglementation communale existante. Le projet implique, pour l'essentiel, la construction d'un nouveau bâtiment après démolition presque totale de l'ancien; il vise à remplacer des éléments porteurs de l'ouvrage par une structure porteuse nouvelle, ne laissant subsister au mieux que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. En outre, les dimensions de la construction projetée seront nettement plus importantes que celles du bâtiment existant, puisque le projet vise à réhausser celui-ci pour y créer un appartement. Les travaux dont la réalisation a été autorisée excèdent ce qui peut être considéré comme une transformation dans les limites des volumes existants ou un agrandissement susceptible d'être autorisé par l'art. 80 al. 2 LATC. A cela s'ajoute que, examiné en tant que nouvelle construction, le projet n'est pas réglementaire puisqu'il ne respecte pas les distances minimales de 6 m aux limites de propriétés voisines. Admission du recours et annulation de la décision municipale attaquée.

Erwägungen

E. 1

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bâtiment existant n'est pas réglementaire en tant qu'il ne respecte pas la distance minimale de 6 m aux limites de propriété voisines selon l'art. 17 RPE.

E. 2

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

E. 3

a) En l'espèce, le bâtiment industriel existant – construit en 1962 – est vétuste et dépourvu d'isolation; ses murs en façade sont constitués de soubassements sur certains desquels repose une structure métallique comportant de simples vitrages, dont la surface est importante. Selon la constructrice et la municipalité, des travaux à l'intérieur du bâtiment étaient indispensables à l'exploitation de l'entreprise afin que le hangar puisse être chauffé en hiver et donc mis en conformité en matière d'isolation et d'efficacité énergétique et ce, indépendamment du projet faisant l'objet de la présente procédure. L'inspection locale a en effet permis de constater que la constructrice avait commencé les travaux de maçonnerie à l'intérieur du bâtiment: il avait été procédé (partiellement) au doublage de la structure portante existante par l'élévation de nouveaux murs en maçonnerie à l'intérieur du bâtiment (dans sa partie Est), à la pose d'une dalle pour une mezzanine d'entreposage de matériaux,

ainsi qu'à la mise en place de galandages. Selon la constructrice, les travaux de doublage des murs – qui avaient été autorisés sans enquête publique selon décision municipale du

E. 7

juillet 2016 – étaient nécessaires à la consolidation de l'intérieur du bâtiment existant; une isolation périphérique serait posée sur les murs de façade, dont les soubassements et les structures métalliques devraient ainsi subsister même après les travaux. Or, selon l'avis des assesseurs spécialisés, il est pour le moins douteux que la structure porteuse existante – qui ne permet pas de supporter la construction telle que projetée – puisse être conservée; tout porte à croire au contraire qu'elle sera remplacée – pour l'essentiel – par les nouveaux murs porteurs intérieurs en cours de construction. Le projet vise plutôt à remplacer des éléments porteurs de l'ouvrage par une structure porteuse nouvelle (munie d'une isolation), ne laissant subsister au mieux que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. A cela s'ajoute que le projet litigieux vise à aménager un hangar au rez-de-chaussée du bâtiment et à y ajouter un appartement de service sur deux étages (y compris les combles). Les dimensions de la construction projetée seront nettement plus importantes que celles du bâtiment existant. Le projet consiste donc à rehausser le bâtiment, soit à remplacer un hangar sur un seul niveau par une construction sur trois niveaux (y compris les combles): la hauteur au faite du bâtiment projeté atteindrait 10,27 m (au lieu de 5,14 m actuellement), ce qui représente une surélévation de la toiture de presque 5 mètres. Il est également prévu de créer au niveau du premier étage une terrasse non couverte courant le long de la façade Sud et se prolongeant devant de la façade pignon Est; cette terrasse occuperait une surface totale importante de quelques 77 m². La surface bâtie passerait de 246 m² à 302 m² (+ 56 m²), alors que la surface brute utile des planchers (SBP) passerait de 246 m² à 568 m² environ (+ 322 m²), dont 193 m² consacrée au logement de fonction. Quant aux mètres cubes (Cube SIA), ils passeraient de 1196 m³ à 1855 m³, ce qui représente une augmentation de plus de 659 m³. Force est donc de constater que la volumétrie générale et l'aspect extérieur du bâtiment seraient totalement différents de ceux qui existent actuellement. Il s'agirait ainsi d'une nouvelle construction après démolition quasi totale du bâtiment actuel. b) Au vu de l'ampleur des travaux, on ne saurait considérer que l'on se trouve en présence d'une transformation dans les limites des volumes existants ou d'un agrandissement susceptible d'être autorisé par l'art. 80 al. 2 LATC. Le tribunal constate que le projet implique, pour l'essentiel, la construction d'un nouveau bâtiment après démolition presque totale de l'ancien. On relève en outre que, examiné en tant que nouvelle construction, le projet n'est pas réglementaire puisqu'il ne respecte pas les distances minimales de 6 m aux limites de propriétés voisines. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée confirmée. Succombant, la constructrice B. _____ supportera les frais judiciaires (art. 49 LPA-VD), ainsi que des dépens à allouer au recourant, qui a agi par un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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