

VD_OMNI AC.2018.0099 vom 21. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0099

FR: VD_OMNI AC.2018.0099 du 21 novembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0099 del 21 novembre 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Nyon, B. _____ | Recours d'un opposant contre l'autorisation communale délivrée pour la transformation d'un immeuble accolé à un autre bâtiment. - Rappel des critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments mitoyens. Ici, les deux bâtiments sont clairement distincts l'un de l'autre, structurellement, fonctionnellement et architecturalement (notamment par la toiture), même si un local technique commun est prévu. Or, faute de simultanéité des transformations, de préavis d'une commission d'urbanisme et d'unité architecturale avec le bâtiment non transformé, le projet ne respecte pas la réglementation communale en matière de construction de bâtiments doubles. (consid. 2) - Les règles sur les distances aux limites ne sont pas respectées. (consid. 3) - On ne voit pas que l'autorité intimée ait dépassé son pouvoir d'appréciation s'agissant de l'esthétique du projet, qui semble s'intégrer dans le bâti qui l'entoure. Question laissée ouverte, vue l'issue du recours. (consid. 4) Admission du recours et annulation de la décision.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le recourant dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Il a en effet pris part à la procédure devant l'autorité précédente en qualité d'opposant. En tant que voisin immédiat du projet, il est également atteint par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant invoque une violation de l'art. 33 RPE qui traite des bâtiments doubles dans la zone de l'ordre non contigu. a) L'art. 33 RPE a la teneur suivante: " Bâtiments doubles La Municipalité, sur préavis de la Commission, peut autoriser la construction de bâtiments mitoyens ou adjacents, à condition qu'ils soient réalisés simultanément et que l'unité architecturale soit sauvegardée. Dans les calculs relatifs à l'indice d'utilisation (art. 28), aux distances (art. 30), aux dimensions (art. 31 al. 4) et à la surface bâtie (art. 32), on tiendra compte du volume total des bâtiments et de la surface totale des parcelles affectées à ces constructions." La Municipalité considère qu'après réunion des deux parcelles, la reconstruction du bâtiment démolé accolé au bâtiment existant engendrera un bâtiment unique s'inscrivant dans un rayon inférieur à 70 m au sens de l'art. 31 al. 4 RPE, lequel prévoit qu'un bâtiment ne peut s'inscrire, en plan, dans un cercle d'un diamètre supérieur à 70 mètres, la mesure se faisant sur la projection horizontale du volume total (art. 32, al. 2).

La Municipalité estime qu'il ne s'agira pas d'un bâtiment double ou mitoyen au sens de l'art. 33 RPE. Le constructeur explique pour sa part que la réunion des parcelles est prévue. Il a produit un engagement écrit dans ce sens. Il ne conteste pas que pour l'instant il n'y ait pas de liaison fonctionnelle entre les deux bâtiments, mais que ceci serait réalisé ultérieurement.

b) Il y a lieu de déterminer si en l'occurrence, le projet concerne la construction de bâtiments mitoyens ou s'il peut être qualifié d'agrandissement du bâtiment existant. A l'exception de l'art. 33 RPE qui régit les bâtiments doubles, la réglementation communale ne fixe pas directement les critères permettant de distinguer entre d'une part l'agrandissement d'une maison existante, par l'adjonction d'un nouveau corps de bâtiment, et d'autre part la construction d'un nouveau bâtiment distinct, qui devrait alors respecter les règles de l'ordre non contigu. Il faut donc se référer à la jurisprudence cantonale, qui a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu. Ces critères permettent notamment de déterminer si une construction peut être assimilée à l'agrandissement d'une construction existante formant avec cette dernière un seul bâtiment, ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts, totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles sur l'ordre contigu afin de détourner les règles de l'ordre non contigu (AC.2017.0192 du 28 août 2018 consid. 5a; AC.2016.0367 du 26 janvier 2018 consid. 2a et les références citées).

c) Dans le cas présent, il ressort des plans que les deux constructions, existante et projetée, sont destinées à l'habitation. A teneur des plans, les deux bâtiments sont clairement distincts l'un de l'autre, structurellement, fonctionnellement et architecturalement (notamment par la toiture), même si le local technique prévu dans le nouveau bâtiment desservira l'ensemble. Le constructeur ne conteste d'ailleurs pas l'absence de relation fonctionnelle, tout en indiquant vouloir créer une telle unité par la suite. Manifestement, on se trouve en présence d'un bâtiment double et l'art. 33 RPE s'applique. Dans cette mesure, la première condition de l'art. 33 al. 1 RPE, à savoir la réalisation simultanée des constructions, n'est pas respectée. Au vu du projet, il paraît également douteux que la seconde condition, soit une unité architecturale avec le bâtiment existant, soit sauvegardée, dès lors que l'impression visuelle donnée à un observateur sera celle de deux bâtiments accolés, dont l'un est ancien et l'autre plus moderne. La toiture des deux bâtiments diverge par exemple sensiblement, le bâtiment actuel comportant une toiture à pans alors que le bâtiment projeté aura un toit plat. Si les intentions du constructeur de maintenir des logements à loyers abordables dans le bâtiment ancien paraissent respectables, il n'en demeure pas moins que le projet présenté constitue un bâtiment double au sens de l'art. 33 RPE et reste soumis par conséquent aux conditions de cette disposition. Le grief du recourant relatif à la violation de l'art. 33 RPE doit dès lors être admis.

E. 3

Le recourant conteste le respect des exigences en matière de distance aux limites. a) L'art. 30 RPE a la teneur suivante: "La distance « d » minimum entre les façades d'un bâtiment et la limite des propriétés voisines ou du domaine public (calculée pour chaque façade ou partie de façade et en tout point) doit être égale à la hauteur « h » desdites façades, mais au minimum de

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les frais de la cause seront supportés par le constructeur, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Le recourant, assisté par un mandataire professionnel, a droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera mise à la charge du constructeur (art. 55 LPA-VD).

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