

VD_OMNI AC.2018.0108 vom 21. November 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0108

FR: VD_OMNI AC.2018.0108 du 21 novembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0108 del 21 novembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Nyon, F. _____ | Recours de plusieurs voisins contre l'autorisation préalable d'implantation d'un immeuble d'habitation sur une parcelle déjà construite et faisant partie d'un plan de quartier. - Portée de l'autorisation préalable d'implantation. En l'occurrence, la précision des plans va au-delà de la simple implantation des volumes et ne permet pas de savoir clairement sur quels aspects cette autorisation va en définitive porter. (consid. 2) - L'autorisation préalable exclut la question des accès, alors que les accès au parking prévus par le plan de quartier sont impératifs. Il se justifie de définir les voies d'accès à ce stade déjà, au risque, à défaut, d'autoriser l'implantation de volumes qui ne pourront ensuite être correctement desservis. (consid. 3) - Le projet ne respecte pas les étapes de construction prévues par le plan de quartier. De même, l'exigence d'indépendance entre les deux bâtiments (existant et à construire) requise par le permis d'implantation n'est pas respectée, dès lors que des terrasses sont prévues dès le 2ème étage du nouveau bâtiment, qui réaliseront une liaison architecturale entre les deux bâtiments et leur donneront une certaine unité visuelle. (consid. 4) - Aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, dans la mesure où le projet entraînerait une extension des surfaces de bureaux déjà existantes, alors que cette affectation n'est pas conforme au plan de quartier. (consid. 5) Admission des recours et annulation des décisions.

Erwägungen

E. 1

Déposés 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), les recours sont intervenus en temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Ils ont en effet pris part à la procédure devant l'autorité précédente en qualité d'opposants. En tant que voisins immédiats du projet, ils sont également atteints par la décision attaquée et disposent 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

L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire.

E. 3

Les recourants contestent en outre l'admissibilité du projet dans la mesure où la question des accès n'est pas résolue. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. b de la Loi fédérale sur l'aménagement du

territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. En droit cantonal, en vertu de l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon la jurisprudence de la Cour de céans, une autorisation préalable d'implantation ne peut pas être délivrée si la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'est pas remplie; en d'autres termes, l'équipement de la parcelle constitue une exigence de base, nécessairement examinée dans le cadre de l'art. 119 LATC (AC.2017.0153 du 3 janvier 2018 consid. 5b; AC.2012.0180 du 12 décembre 2012 consid. 6). b) En l'occurrence, le projet litigieux prévoit une rampe d'accès au parking souterrain que la Municipalité considère comme incompatible avec le PQ Le Martinet, d'où l'exclusion des étages inférieurs et de cet accès de l'autorisation d'implantation litigieuse. Cette manière de procéder n'apparaît toutefois pas adéquate. Les accès au parking prévus sur le plan de quartier sont impératifs (art. 17 al. 1 RPQ). Il convient de garder à l'esprit que l'accès actuel, par le chemin du Canal, va être complètement supprimé avec la construction du bâtiment projeté. L'accès pressenti par le Sud selon le PQ Le Martinet implique quant à lui un empiètement sur la parcelle voisine n° 635. Dans ces conditions, il se justifie que la question de l'accès soit résolue à ce stade déjà, au risque, à défaut, d'autoriser l'implantation de volumes qui ne pourront ensuite être correctement desservis. Ce grief doit dès lors être admis.

E. 4

Le recourant ***** fait grief au projet de ne pas respecter l'exigence d'indépendance entre les bâtiments figurant dans le permis d'implantation. L'autorisation préalable d'implantation prévoit en effet que "le bâtiment en projet, de par sa conception [statique], doit être indépendant du bâtiment existant" . a) Lorsque, comme en l'espèce, 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, il y a lieu de se référer à la jurisprudence cantonale développée en relation avec le respect des règles de l'ordre non contigu, 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. 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 (AC.2016.0367 du 26 janvier 2018 consid. 2a et les références citées). b) D'emblée, on constate que la solution adoptée ici par la Municipalité n'est pas conforme à l'art. 13 al. 1 RPQ, lequel prévoit que les périmètres constructibles sont divisés en différentes unités de réalisation, chaque unité devant être réalisée en une seule

étape sans fractionnement dans le temps. Or le bâtiment à construire, qui constitue l'unité 2 du PQ Le Martinet, est prévu en deux étapes, puisqu'en l'état il ne pourra être complètement construit du fait du maintien du bâtiment existant. Le projet n'est dès lors pas conforme à cette disposition et le recours doit être admis pour ce motif déjà. c) Quant à l'indépendance requise entre les deux bâtiments (existant et à construire), à la lecture des plans, on observe que la façade Est du bâtiment existant sera ouverte dans sa partie contiguë au nouveau bâtiment, afin de permettre notamment une extension des surfaces de bureaux de 14.95 m² à chaque étage. Il ressort aussi des plans que des terrasses sont prévues dès le 2^{ème} étage du nouveau bâtiment, qui réaliseront une liaison architecturale entre les deux bâtiments et leur donneront ainsi une certaine unité visuelle. Force est ainsi de constater que le projet contrevient d'ores et déjà à la condition d'indépendance requise par l'autorisation d'implantation. Le projet n'est ainsi pas conforme à l'art. 13 al. 1 RPQ et ne respecte pas les conditions de l'autorisation d'implantation. Ce grief est dès lors admis.

E. 5

Les recourants font grief au projet de contrevenir à l'art. 80 LATC. a) L'art 80 LATC fixe le cadre des travaux autorisés concernant les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Cette disposition a la teneur suivante : " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 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. 3 [...]" Aux termes de cette disposition, " l'atteinte à la réglementation en vigueur " ou les " inconvénients qui en résultent pour le voisinage " ne doivent pas être aggravés. Selon la jurisprudence, la notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie au regard du but visé par la norme transgressée. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (ATF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0327 du 1^{er} juillet 2014 consid. 3b; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a; AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5b). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêts AC.2013.0211 précité consid. 3b; AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay / Didisheim / Sulliger / Thonney, Droit vaudois de la construction, 4^{ème} éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). b) En l'espèce, il ressort du PQ Le Martinet qu'au niveau de la parcelle n° 632, l'implantation de trois bâtiments destinés exclusivement au logement est prévue selon des périmètres d'évolution définis. Le bâtiment existant comprend des bureaux. L'affectation existante n'est ainsi pas conforme au plan de quartier. Vu en particulier l'extension des surfaces de bureaux, tels que constatée plus haut, le projet consacre une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur et n'est pas conforme à l'art. 80 LATC. La question de savoir si l'agrandissement du bâtiment existant par la réalisation d'un second corps de bâtiment aggrave la non-réglementarité peut rester indécise en l'état. On constate toutefois qu'avec le maintien du bâtiment existant, la bande

végétalisée prévue par le PQ Le Martinet ne pourra pas être créée et empêche aussi la construction des unités 6 et 7 du plan de quartier. Ce grief est admis.

E. 6

Les recourants ***** et consorts font valoir une aggravation de la servitude de passage n° ID 012-2004/010233, dont la parcelle n° 632 ne serait pas bénéficiaire. Le constructeur indique que l'accès ne passerait pas par cette servitude. On ne voit pas en quoi cette servitude serait affectée, dès lors qu'elle n'est pas concernée par l'accès à la parcelle litigieuse. Ce grief est rejeté.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants, notamment s'agissant de la motivation de la décision et de la clause d'esthétique et d'intégration.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis et les décisions attaquées annulées. Les frais de la cause seront supportés par le constructeur, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants, assistés par des mandataires professionnels, ont 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.