

VD_OMNI AC.2019.0148 vom 16. Dezember 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0148

FR: VD_OMNI AC.2019.0148 du 16 décembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0148 del 16 dicembre 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Nyon, D. _____ | Recours de voisins contre l'autorisation d'aménager en appartements l'étage de combles (actuellement inhabités) d'un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de quartier (PQ), et de créer 2 places de parc. En considérant que la réglementation du PQ permettant d'installer des superstructures de 2 m de hauteur sur le toit des bâtiments non encore existants lors de l'adoption du PQ pouvait être appliquée par analogie au bâtiment litigieux déjà érigé lorsque ce PQ a été adopté, si bien que la superstructure d'ascenseur projetée de 1,02 m peut être autorisée, la municipalité n'a pas outrepassé la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation de son règlement (c. 2). Rejet des griefs relatifs à l'insuffisance des places de parc et à la contribution compensatoire exigée en raison de l'impossibilité d'aménager sur la parcelle litigieuse les 4 places par principe exigibles (c. 3). Nonobstant l'absence dans le RPQ de disposition spécifique en matière de CUS, les prescriptions dimensionnelles ressortant du PQ et du RPQ permettent de déterminer de manière suffisante la mesure de l'utilisation du sol et la densité maximale des constructions, ce qui exclut toute application du règlement communal sur les constructions sur ce point (c. 4). Constat que le projet ne contrevient pas aux règles relatives à l'esthétique et à l'intégration dès lors que le bâtiment litigieux, qui ne sera que très légèrement surélevé, se situe dans un secteur urbain comprenant des constructions présentant des gabarits comparables voire plus importants que la construction projetée. L'impact du projet sur la vue ou sur l'intimité ne saurait être invoqué pour s'opposer à la délivrance du permis de construire. L'argument lié à une perte de valeur qu'auraient à subir les propriétés des recourants n'est pas davantage pertinent (consid. 5). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La cour de céans examinera la conformité au droit du projet sur la base des plans de construction du 27 mars 2018 et des plans de toiture et de coupe tels que modifiés le 15 janvier 2019, postérieurement à l'enquête publique, sur la base desquels le permis de construire a été délivré, étant précisé que ces plans mis à jour ont été présentés aux opposants (cf. séance de conciliation du 26 février 2019) qui ont eu loisir de se déterminer à leur sujet avant que ne soit rendue la décision litigieuse.

E. 2

Les recourants soutiennent que la hauteur maximale fixée par le plan de quartier pour le bâtiment ECA n° 2481 n'est pas respectée compte tenu de la superstructure d'ascenseur et d'autres éléments projetés sur la toiture de la construction litigieuse. a) aa) Le plan de quartier fixe, dans des plans de coupes (A-A à K-K), la hauteur maximale de l'ensemble des bâtiments (à construire ou existants lors de l'adoption dudit plan) composant le plan de

quartier. Il ressort par ailleurs de ces coupes que, s'agissant des nouvelles unités à bâtir, des superstructures d'une hauteur maximale de 2 m peuvent prendre place sur la toiture des bâtiments. Les fiches techniques accompagnant le plan de quartier indiquent les lignes directrices tant au niveau typologique qu'architectural. Elles servent de référence pour l'élaboration des projets de construction et sont composées de règles (extraits conformes au plan de quartier correspondant aux mesures obligatoires à appliquer) et d'illustrations (découlant directement des règles et imageant une ou plusieurs possibilités d'interprétation des règles) (cf. préface du cahier de fiches techniques). Sous rubriques "Règle", ces fiches déterminent également la hauteur maximale des nouvelles unités comprises dans le périmètre du plan de quartier; elles prévoient également que des superstructures d'une hauteur maximale de 2 m peuvent prendre place sur la toiture des bâtiments à construire.

bb) L'art. 97 RPE, figurant dans les règles générales applicables à toutes les zones, dispose ce qui suit: " Art. 97 Superstructures Seules les superstructures à usage technique ou d'accès peuvent dépasser les hauteurs réglementaires. Elles doivent s'inscrire, en coupe, dans un gabarit de 70% avec l'horizontale, attaché à 1,05 mètre de hauteur, à l'aplomb de la façade, dès le fini supérieur de la dernière dalle, à son niveau minimum. La hauteur des superstructures est limitée à 3 mètres dès le fini supérieur de la dernière dalle. L'art. 48 est réservé. " b) Les recourants font valoir que la superstructure comprenant la cage d'ascenseur, ainsi que certaines " protubérances " situées sur la toiture de la construction envisagée culminent respectivement à 426,76 m et à 426,23 m, alors que selon la coupe H-H du plan de quartier, la hauteur maximale fixée pour le bâtiment ECA n° 2481 serait de 423 m au fini de la dernière dalle. Relevant qu'aucune disposition du RPE n'autorise à déroger au plan de quartier et à la réglementation y afférente, ils ajoutent qu'aucune circonstance ne justifie d'octroyer une dérogation, dès lors que les modifications envisagées ne répondent à aucun intérêt public et impliquent des désagréments en ce qui les concerne (perte de vue et d'intimité, respectivement perte de valeur de leur bien immobilier). Pour sa part, l'autorité intimée explique que selon sa propre analyse, la coupe H-H du plan de quartier permet au bâtiment ECA n° 2481 d'atteindre une hauteur de 426 m, cette hauteur devant être calculée au fini supérieur de la dernière dalle selon une pratique communale qu'elle qualifie de constante. Elle soutient par conséquent que le bâtiment projeté respecte les exigences du plan de quartier sur ce point. S'agissant des éléments de superstructure, elle indique qu'il y a lieu d'appliquer par analogie à la transformation d'un bâtiment existant les fiches techniques régissant la construction des bâtiments non encore existants lors de l'adoption du plan de quartier. Dans la mesure où, selon ces fiches, les éléments de superstructure peuvent atteindre 2 m de hauteur, la superstructure d'ascenseur projetée, ramenée à 1,02 m, ne déroge pas au plan de quartier. La municipalité souligne que cette superstructure est de surcroît conforme à l'art. 97 RPE, lequel permet la construction de superstructures jusqu'à 3 m de hauteur au fini supérieur de la dernière dalle. La constructrice fait valoir (cf. observations complémentaires du 9 septembre 2019) que la lecture faite par les recourants de la coupe H-H est erronée; elle produit à cet égard un exemplaire du plan de quartier sur lequel elle a représenté en rouge le bâtiment litigieux sur toutes les coupes où il est visible (F-F, G-G et H-H), projection dont il ressort que la hauteur maximale autorisée est bien de 426 m. Elle relève ensuite que la superstructure projetée ne doit faire l'objet d'aucune dérogation au plan de quartier, en expliquant que si le plan de quartier n'indique certes pas la hauteur maximale que peuvent atteindre les éléments de superstructure, les fiches techniques précisent que ces derniers peuvent atteindre une hauteur de 2 m. c) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain

pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt relativement récent (1C_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2018.0091 du

E. 5

Les recourants mettent en cause le projet sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 77 RPE (figurant dans les règles applicables à toutes les zones), trouve à s'appliquer au plan de quartier, par renvoi de l'art. 3 RPQ. Cette disposition prévoit en matière d'esthétique et d'intégration ce qui suit: "Art. 77 Esthétique – Intérêt général La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. (...) Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits. (...) Pour des raisons d'orientation et d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur. Si les constructions projetées ne satisfont pas à l'intérêt général ou à l' < esthétique > , la Municipalité peut exiger du constructeur l'étude d'une solution offrant les mêmes possibilités d'utilisation. " b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions

applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]); TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt précité AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (arrêts précités AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral considère que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b). c) Les recourants soutiennent que le bâtiment projeté ne s'intégrera pas dans son environnement. Ils relèvent que les modifications envisagées conduiront à " alourdir " davantage la parcelle n° 1647, ce qui sera encore renforcé par la création de balcons fermés. Ils mettent également en cause la surélévation du bâtiment, en soulignant qu'il est à l'heure actuelle déjà plus élevé que les constructions adjacentes, ce qui accentuerait l'aspect inesthétique de la construction. Ils font valoir que la construction projetée détonerait et nuirait irrémédiablement au paysage urbain du quartier. Ils invoquent également une atteinte au dégagement visuel sur les Alpes dont ils bénéficient actuellement depuis la terrasse de leur appartement respectif, une perte d'intimité, ainsi qu'une diminution de la valeur de leurs biens immobiliers. A leur sens, l'utilisation des possibilités de construire que souhaiterait faire la constructrice serait déraisonnable et irrationnelle. d) aa) Le projet ne porte en l'occurrence pas sur la réalisation d'un bâtiment qui serait entièrement nouveau, ni même sur l'adjonction d'un étage supplémentaire à une construction existante. Il est en l'espèce envisagé de modifier la configuration d'un étage de combles déjà existant en vue d'y aménager des appartements. Comme l'a indiqué l'architecte du projet lors de l'audience, le projet n'impliquera dans ce contexte qu'une très légère surélévation du bâtiment existant, résultant de la modification de la forme de la toiture, dès lors que la pose

d'un toit plat est prévue en remplacement de l'actuelle toiture à pans. En effet, la construction litigieuse, qui présente actuellement une hauteur au faîte de 425,78 m (cf. plan de coupe A-A du dossier de plans de construction), atteindra après travaux la cote de 426 m au fini supérieur de la dernière dalle (cf. supra consid. 2d/aa), soit une surélévation inférieure à 20 cm. La hauteur de l'élément de superstructure a quant à elle été réduite au minimum possible (cf. p.-v. d'audience). Il est vrai que, en raison des modifications apportées à la toiture, le dernier étage du bâtiment sera plus volumineux. Il ne saurait toutefois être question d'une utilisation déraisonnable des possibilités offertes par le plan de quartier. La vision locale a en effet permis de constater que le bâtiment litigieux s'inscrit dans un secteur urbain de la Ville de Nyon constitué de parcelles déjà densément bâties, comprenant pour la plupart des immeubles d'habitation de plusieurs étages, d'époques de construction diverses, et présentant des gabarits comparables voire plus importants que la construction projetée. Le bâtiment litigieux est d'ailleurs directement entouré sur ses côtés Nord et Sud par des constructions dont les volumes sont similaires. Par ailleurs, contrairement à ce qu'avancent les recourants, il n'est pas prévu de fermer les balcons existants, mais uniquement de modifier les parapets (cf. plans de construction; p.-v. d'audience). On ne saurait dans ces circonstances considérer que la construction envisagée occasionnera une rupture d'échelle par rapport aux bâtiments avoisinants qui serait susceptible de remettre en question l'appréciation de la municipalité relative à l'intégration du projet par rapport au tissu bâti environnant. Dans ce contexte, le fait que l'immeuble litigieux puisse à l'heure actuelle se présenter en légère saillie par rapport au bâtiment adjacent n'apparaît pas déterminant. A cela s'ajoute que, comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale, le quartier ne présente pas de spécificités particulières, si bien que l'on ne se trouve pas dans une situation où il s'imposerait de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui feraient défaut aux ouvrages projetés ou que mettrait en péril leur construction. Le Service d'architecture et bâtiments n'a d'ailleurs émis aucune réserve au sujet du projet au terme de son examen du 9 octobre 2018 (cf. pièce n° 10 des annexes à la réponse au recours de la municipalité). Partant, rien ne permettait à la municipalité d'imposer à la constructrice de réduire son projet réglementaire, au motif que le projet impliquerait un " sentiment d'alourdissement " de la parcelle n° 1647. bb) La vision locale a en outre permis de constater que la construction envisagée, et en particulier l'élément de superstructure projeté en toiture, n'impactera pas dans une mesure significative le dégagement visuel sur les Alpes dont bénéficient actuellement les recourants depuis la terrasse de leurs attiques respectifs situés au 5^{ème} étage, cette vue étant d'ores et déjà partiellement obstruée par plusieurs constructions dont certaines situées dans le périmètre du plan de quartier. Quoi qu'il en soit, il s'impose ici de rappeler que la vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal (AC.2018.0244 du 13 juin 2019 consid. 4a; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 5). En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (AC.2018.0440 du 7 janvier 2019 consid. 10d; AC.2017.0226, AC.2017.0229 précité consid. 7c). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour

conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 9c/bb; AC.2016.0349 du 14 décembre 2017 consid. 5b). En l'espèce, le projet querellé respecte, on l'a vu, la hauteur maximale fixée par le plan de quartier pour le bâtiment litigieux. Partant, les recourants ne sauraient invoquer l'impact dudit projet sur la vue pour s'opposer à la délivrance du permis de construire. Les recourants ne sauraient pas plus faire échec à l'octroi de l'autorisation requise au motif que la construction projetée entraînerait une perte d'intimité, les intéressés ne pouvant pas exiger plus que le respect des règles sur la hauteur des constructions ou leur implantation, lesquelles sont en l'occurrence respectées (cf. AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6c et l'arrêt cité). Enfin, lorsqu'ils font valoir que la construction projetée impacterait significativement sur la valeur et la jouissance de leurs biens immobiliers, les recourants perdent de vue que le droit public ne protège pas les propriétaires contre les moins-values que peuvent entraîner pour leurs fonds la construction sur les parcelles voisines de bâtiments ou d'installations conformes à la réglementation (AC.2018.0324 du 13 juin 2019 consid. 7d; AC.2014.0403 du 14 décembre 2016 consid. 5d; AC.2014.0171 du 16 janvier 2015 consid. 4b). cc) Ces éléments conduisent le tribunal à admettre que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration en autorisant le projet, ce qui conduit au rejet des griefs formulés sur ce point.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision litigieuse confirmée. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à la municipalité ou à la constructrice, qui ont procédé sans le concours d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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