

VD_OMNI AC.1991.0245 vom 14. September 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0245

FR: VD_OMNI AC.1991.0245 du 14 septembre 1992

IT: VD_OMNI AC.1991.0245 del 14 settembre 1992

Regeste

DAMOND André | Projet règlementaire. Permis de construire refusé en raison des intentions municipales relatives au développement urbanistique du quartier. Insuffisamment sérieuses pour une application du 77 LATC.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 14.09.1992 AC.1991.0245

DAMOND André | Projet règlementaire. Permis de construire refusé en raison des intentions municipales relatives au développement urbanistique du quartier. Insuffisamment sérieuses pour une application du 77 LATC.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ 14 septembre 1992 sur le recours interjeté par André DAMOND dont le conseil est l'avocat Pierre Mathyer, à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Nyon, du 19 novembre 1991, lui refusant l'autorisation de construire deux groupes de villas contiguës.

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. M. A. Zumsteg, président G. Monay, assesseur J.-J. Boy de la Tour, assesseur Greffier : M. T. Thonney, sbt. constate en fait : _____

A. André Damond est propriétaire sur le territoire de la Commune de Nyon, de la parcelle cadastrée sous n° 1257. Ce bien-fonds de 1553 m2 se situe à l'angle formé par le chemin du Cossy (au nord-ouest) et l'avenue Alfred Cortot (au sud-ouest). Le secteur urbain peu densifié dont il fait partie, constitué de terrains arborisés sur lesquels sont érigées des villas familiales, s'étend depuis cette avenue en direction du nord-est jusqu'à la voie ferrée du "Nyon-St-Cergue" qui longe le cours de l'Asse; il est en outre limité au nord-ouest par les immeubles du quartier "La Levratte" et au sud-est par ceux du quartier "Cortot-Cossy". Seuls ces derniers sont implantés parallèlement à l'avenue Alfred Cortot.

B. Les lieux font partie de la zone de l'ordre non contigu, que régit plus particulièrement le chapitre 4 (art. 27 et ss.) du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), adopté par le Conseil communal le 13 juin 1983 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1984. Une limite des constructions a été instituée le 7 avril 1976 en faveur de l'avenue Alfred Cortot. Au sud-ouest, la propriété Damond se trouve ainsi soustraite au droit de bâtir sur quelque 10 mètres. Le quartier "La Levratte" est régit par un plan partiel d'affectation ratifié par le Conseil d'Etat le 23 février 1973 et modifié le 21 juillet 1982. Quant au quartier "Cortot-Cossy", il est soumis aux règles d'un plan d'extension partiel ratifié par le Conseil d'Etat le 19 février 1986. Ces deux plans de quartier ont pour caractéristique commune d'imposer l'ordre contigu. C. Le 14 mai

1990, la municipalité a refusé à Damond l'autorisation de construire, sur sa parcelle, deux bâtiments d'habitation comportant trois appartements chacun et implantés perpendiculairement à l'avenue Alfred Cortot. En substance, elle reprochait à ce projet

d'empiéter sur la limite des constructions du 7 avril 1976, de ne pas comporter les plans d'aménagements extérieurs, de ne pas prévoir une place de jeux de 72 m² et de présenter une orientation perpendiculaire à la limite des constructions. Elle exigeait en outre une toiture plate afin d'assurer une meilleure intégration au site. Damond a recouru contre cette décision auprès de la Commission de recours en matière de constructions (ci-après la commission). Les griefs de la municipalité relatifs à l'empiètement des bâtiments sur la limite des constructions ainsi que ceux concernant les aménagements extérieurs, ont fait l'objet d'une transaction lors de l'audience d'instruction tenue par la commission le 2 novembre 1990. Interpellé au cours de la procédure de recours, le Service de lutte contre les nuisances a attribué à la zone considérée le degré de sensibilité II (art. 43 al. 1 OPB) et a estimé qu'en l'état du projet, les valeurs d'immission seraient dépassées, mais qu'un permis de construire pourrait être délivré moyennant des mesures complémentaires (cf. art 31 al. 1 OPB) dont il a suggéré quelques exemples. Pour cette raison, la commission a confirmé la décision municipale non sans avoir admis la réglementarité du projet sur les autres points litigieux, à savoir essentiellement la forme de la toiture, ainsi que l'orientation des bâtiments. Sur ce dernier point, l'arrêt de la commission faisait état de la position municipale dans les termes suivants: "le représentant de la municipalité est en revanche demeuré extrêmement ferme s'agissant de l'orientation des ouvrages critiqués. En substance, il expose que la municipalité tient à ce que la transition entre la ville au sud-est et le quartier de la Levratte au nord-ouest soit caractérisée, à terme, par des implantations parallèles à l'avenue Cortot; et que le front de constructions ainsi édifié fasse écran entre cette artère à grand trafic et le compartiment de terrain qui, en direction du nord-est, s'étend jusqu'au cours de l'Asse. Le représentant de la municipalité a également émis l'avis que, en bordure de l'avenue Cortot, l'habitation devrait à l'avenir s'effacer au profit des activités commerciales ou administratives." Les intentions municipales ont amené la commission à préciser que: "Fondées ou non, ces options urbanistiques ne pourraient toutefois être imposées que si elles trouvaient leur expression dans une planification spéciale, ou encore dans la réglementation générale; mais en l'état du droit communal, tel n'est pas le cas."

D. En juin 1991, Damond a requis de la municipalité l'autorisation d'édifier sur sa parcelle deux maisons familiales de trois appartements chacune. Ce nouveau projet, soumis à l'enquête publique du 19 juin au 8 juillet 1991, n'a pas suscité d'oppositions. Il tenait compte des observations de la commission relatives aux normes en vigueur sur la protection contre le bruit, mais conservait les caractéristiques du premier projet sur les autres points et notamment sur celui de l'orientation des bâtiment. Par décision du 19 novembre 1991, la municipalité a refusé d'octroyer le permis de construire sollicité par Damond. A cette occasion elle émettait les considérations suivantes: "1. Comme cela vous a été communiqué à plusieurs reprises et conformément au préavis émis par la Commission d'urbanisme, l'implantation de vos immeubles n'est pas conforme au caractère urbain que notre autorité entend donner à l'avenue Cortot. 2. Le secteur qui entoure la parcelle n° 1257 se caractérise, d'une part, par la réalisation du plan de quartier "Cortot-Cossy" et, d'autre part, par la réalisation du plan de quartier "La Levratte". La construction projetée est en complète rupture avec l'esprit de ces deux grandes réalisations et, de ce fait, est mal intégrée. Compte tenu de ce qui précède, nous vous informons, par la présente, que notre autorité, dans la séance précitée, a décidé d'invoquer l'art. 77 LATC, ce qui implique le refus du permis de construire. Parallèlement, notre autorité a décidé d'entreprendre, pour l'ensemble du secteur concerné, l'étude d'un plan de quartier." E. Par acte du 2 décembre 1991, Damond a recouru contre cette décision et conclu avec dépens à son

annulation, ainsi qu'à l'octroi du permis de construire sollicité. Son argumentation sera reprise plus loin dans la mesure utile. Dans le délai qui lui a été imparti à cet effet, le recourant s'est acquitté d'une avance de frais de Fr. 1000.-. Par écrit du 27 décembre 1991, la municipalité s'est déterminée pour le rejet du recours. Elle précise notamment que la configuration disparate des parcelles du secteur concerné, ainsi que leurs dimensions relativement réduites, font que l'application du règlement général relatif à l'ordre non contigu aboutirait inévitablement à des constructions des plus hétéroclites, dont le résultat d'ensemble serait inévitablement chaotique. Pour ce motif, il lui apparaît que l'étude d'un plan de quartier se justifie pleinement afin d'éviter une telle évolution. Interpellé, le Service de lutte contre les nuisances a produit un courrier daté du 29 mai 1991 et adressé à André Damond, dans lequel il constate, après examen des nouveaux plans, que le projet modifié respecte les exigences définies par l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). F.

La municipalité a manifesté pour la première fois sa volonté d'élaborer un plan de quartier pour le secteur compris entre "La Levratte" et "Cortot-Cossy" lors de la première enquête publique effectuée par André Damond, soit au début 1990. A cet effet, elle a invité l'ensemble des propriétaires concernés, y compris André Damond, à participer à une séance de discussion et d'information le 4 avril 1990. Cette consultation préalable a mis en évidence l'opposition d'une majorité d'intéressés à l'encontre du principe même d'une nouvelle réglementation. Ainsi qu'elle l'admettait dans une lettre du 3 mai 1990, la municipalité n'était alors pas en mesure de présenter des intentions concrètes relatives au futur plan de quartier. Invitée par le tribunal à communiquer l'état d'avancement de l'étude du nouveau plan, la municipalité a produit, lors de l'audience d'instruction du 3 avril 1992, une série d'esquisses rudimentaires comprenant deux coupes, ainsi qu'un plan de situation générale, non datés, dessinés par le bureau d'architecte Duperier-Meichtry à Soral, selon mandat donné au mois de décembre 1991. Ces documents ont été reçus par la municipalité quinze jours avant l'audience. Selon ces pièces et les déclarations de M. Berta, le nouveau plan de quartier destiné à lier le tissu urbain de "Cortot-Cossy" à celui de "La Levratte" n'engloberait, pour ce qui concerne l'ordre contigu, que les trois parcelles situées immédiatement en bordure de l'avenue Alfred Cortot, soit celle d'André Damond à laquelle il convient d'ajouter les deux bien-fonds situés au sud du sien. Le reste du secteur serait colloqué en zone villa. La municipalité estime qu'elle pourrait mettre ce projet à l'enquête publique une fois que les plans auraient été soumis à une consultation préalable. Elle précise encore qu'il s'agit d'une conception nouvelle du développement du secteur, sensiblement différente de celle qui était envisagée en 1990.

G. Le tribunal a tenu audience le 3 avril 1992 en présence du recourant personnellement, assisté par l'avocat Pierre Mathyer, et de Georges Berta, chef du Service de l'urbanisme de la Commune de Nyon. La conciliation a été tentée en vain et le Tribunal a procédé à une inspection locale en présence des parties, qui ont été entendues dans leurs explications. Le tribunal a délibéré le jour-même à huis clos. Il a communiqué aux parties le dispositif de sa décision par courrier du 7 avril 1992. Considérant en droit :

1. En premier lieu, il convient de constater que le projet litigieux respecte pleinement la réglementation en vigueur pour la zone de l'ordre non contigu qui régit actuellement le périmètre dans lequel est sise la parcelle du recourant. La municipalité ne le conteste pas. Le tribunal entend toutefois préciser que le projet, dans la teneur qui fait l'objet de la présente procédure, tient compte des remarques formulées par la commission dans son prononcé n° 6873, relatives aux exigences découlant de l'OPB, ainsi qu'en atteste le courrier du Service de lutte contre les nuisances du 29 mai 1991.

2. La municipalité refuse de délivrer le permis de construire sollicité non pas en raison d'une violation de la réglementation actuellement en vigueur dans la zone concernée, mais en se basant sur la conception urbanistique qu'elle entend développer à l'avenir le long de l'avenue Cortot. A ce titre elle invoque expressément et exclusivement l'art. 77 LATC. a) Aux termes de l'art. 77 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le Département des travaux publics peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagées. La décision du département lie l'autorité communale (al. 1). L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au Département des travaux publics (al. 2). Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique (al. 3). Le Département des travaux publics, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal (al. 4). Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours après avoir consulté le Département des travaux publics (al. 5). b) Pour que l'art. 77 LATC puisse être valablement opposé à un projet en soi réglementaire, la jurisprudence exige que les intentions de la municipalité soient sérieuses (CCRC n° 5600 du 22 juillet 1988 in Curdy c/ Cully). Dans le cas contraire, l'autorité s'exposerait au grief d'arbitraire. L'examen de ce point ne peut se faire qu'au travers de la concrétisation du projet tant sur le plan matériel, à savoir les plans et la réglementation qui régiront le périmètre en question, que sur le plan formel, soit l'état de la procédure devant mener à la mise à l'enquête publique. Ces éléments devront, en outre, être mis en corrélation avec le temps dont a disposé l'autorité communale pour mettre en oeuvre les différentes études nécessaires à l'élaboration d'un plan de quartier. La date de refus de permis fondé sur l'art. 77 LATC n'est à cet égard pas déterminante. Il convient en effet de prendre en considération le moment depuis lequel la municipalité a manifesté une volonté de modifier la réglementation existante, afin de pouvoir juger de ses intentions réelles. En l'occurrence le tribunal constate qu'au jour de la séance finale, soit environ deux ans après la consultation préalable des propriétaires concernés, le projet du nouveau plan de quartier se matérialise essentiellement sous la forme de trois esquisses destinées à fixer schématiquement l'implantation et l'élévation des bâtiments qui seront érigés en bordure de l'avenue Alfred Cortot. A l'évidence les plans produits par la municipalité ne constituent qu'une première ébauche d'une éventuelle réglementation du périmètre compris entre "La Levratte" et "Cortot-Cossy". En l'état, le projet ne comporte aucune indication sur l'affectation de la zone, tant en ce qui concerne les trois parcelles jouxtant l'artère précitée qu'en ce qui concerne le reste du secteur. Aucune étude relative aux nuisances sonores n'a été effectuée afin de fixer les exigences à respecter pour que les bâtiments soient conformes aux normes de l'OPB. A cela s'ajoute que d'un point de vue formel il s'est écoulé deux ans depuis la consultation préalable des propriétaires concernés sans que la procédure en soit plus avancée. Il est manifeste que le projet n'est pas suffisamment élaboré pour être soumis à l'examen préalable du Département des travaux publics (art. 71 LATC), cela sans compter

que les intéressés, dont le tribunal ne saurait préjuger de l'attitude à l'égard du projet en cause n'ont pas été consultés et ne le pourront pas avant qu'un projet concret puisse leur être présenté. En réalité tout porte à croire que le projet de nouvelle réglementation a sommeillé jusqu'à ce que le recourant dépose le présent recours, si bien que deux ans après la première consultation des propriétaires concernés, les intentions municipales restent toujours aussi vagues. Une telle attitude ne permet pas de penser que la municipalité ait des projets suffisamment sérieux pour que l'art. 77 LATC puisse être opposé au recourant. En conséquence sa décision doit être annulée. 3.

Le recourant qui obtient gain de cause avec le concours d'un homme de loi, a conclu à des dépens. Il sied de lui allouer à ce titre un montant de Fr. 1'000.-. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e :

I. Le recours est admis; la décision attaquée est annulée. II. La Municipalité est invitée à délivrer le permis de construire sollicité. III. Les frais de la cause sont laissés à la charge de l'Etat. IV La Commune de Nyon versera à André Damond la somme de Fr. 1'000.- (mille francs) à titre de dépens. fo/Lausanne, le 14 septembre 1992 Au nom du Tribunal administratif : Le président

: Le greffier :

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