

# **VD\_OMNI AC.2010.0201 vom 16. Juni 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0201)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0201 du 16 juin 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0201 del 16 giugno 2011

## **Regeste**

PPE Les Jardins sur le Toit c/Municipalité de Nyon, HUBERT, Service de l'environnement et de l'énergie, FREYMOND | La modification d'une installation fixe nouvelle (en l'occurrence, création d'une garderie et de classes d'école enfantines privées dans des locaux d'un bâtiment construit en 2003 qui abritaient jusqu'alors des bureaux) implique que les émissions de bruit doivent respecter les valeurs de planification. Seuls des dérangements minimes peuvent dès lors être tolérés. Pour ce qui est du bruit intérieur, soit celui qui se produit à l'intérieur d'une construction et qui atteint des personnes situées dans le même immeuble, les art. 21 LPE et 32 OPB sont applicables. En revanche, la question de l'applicabilité des art. 11 ss LPE est laissée ouverte. Les locaux d'un bâtiment construit en 2003, ayant fait l'objet d'un changement d'affectation en 2009, sont soumis aux règles de la construction de la norme SIA, version 2006. Celles-ci qualifient désormais l'activité de salle de classe, de crèche et jardin d'enfant d'utilisation bruyante et imposent dès lors des exigences plus restrictives. Pour ce qui est du bruit extérieur, les prescriptions de la LPE sur la protection contre les immissions sont applicables. Dès lors qu'aucune valeur limite de planification n'a été fixée pour apprécier le bruit occasionné par le jeu des enfants, il s'agit d'évaluer les immissions conformément aux art. 15, 19 et 23 LPE (art. 40 al. 3 OPB). Ceci implique que la crèche-école doit respecter un niveau d'immissions dans le cadre duquel des perturbations tout au plus insignifiantes surviennent.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision attaquée concernant la délivrance d'un permis de construire pour l'exploitation d'une garderie dans des lots de la PPE "Les jardins sur le toit", cette dernière est atteinte par cette décision et elle a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Elle a par conséquent la qualité pour recourir en application de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD.

### **E. 2**

Sur le fond, la recourante soutient tout d'abord que l'utilisation des locaux litigieux comme garderie et école enfantine ne serait pas conforme à la réglementation de la zone. a) Le règlement du plan de quartier "Les Boirons" (ci-après : RPQ) dispose, à son art. 2.5, que les bâtiments principaux sont affectés au logement collectif et aux activités compatibles avec l'habitation, telles que commerces, artisanat, tertiaire et services. Pour l'aire A dans laquelle se situent les locaux litigieux, l'art. 2.5 RPQ précise que les affectations permises sont réparties de la manière suivante : - Rez-de-chaussée et niveau 1 : commerce, artisanat, tertiaire et services - Niveaux supérieurs et attiques éventuels : habitation, tertiaire et

services. b) aa) Le tribunal fédéral a examiné récemment la conformité de l'exploitation d'une garderie dans une zone d'habitation avec un degré de sensibilité au bruit II (degré applicable dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation). A cette occasion, il a constaté qu'une garderie s'apparentait étroitement à un logement et était dès lors compatible avec le but de la zone d'habitation. Il a précisé que le bruit occasionné par les enfants était typique d'un tel quartier et était ressenti par la majorité de la population comme étant conforme à l'usage local et peu gênant, même dans une zone calme. Une réserve a toutefois été émise dans l'hypothèse où le volume atteindrait un degré inacceptable (ATF 1C\_148/2010 du 6 septembre 2010 consid. 2.2.2; cf. également arrêt zurichois VB.2009.00324 consid. 4.4 et 4.6 du 18 novembre 2009 résumé in DEP 2010 p. 645). bb) En l'occurrence, les locaux litigieux se situent dans une zone prévue non seulement pour l'habitation mais également pour des activités, notamment commerciales et artisanales, à laquelle un degré de sensibilité au bruit III a été attribué (degré applicable dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales - zones mixtes - ainsi que dans les zones agricoles). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral mentionnée ci-dessus, ce type de zone est manifestement apte à accueillir une garderie et des classes d'école enfantine, même s'il s'agit d'un établissement d'une certaine importance. Le fait que, contrairement au plan de quartier voisin "Les Tines", le plan de quartier "Le Boiron" n'inclue pas de zone d'utilité publique prévue spécifiquement pour accueillir des garderies ou des écoles n'est pas déterminant. On note à cet égard que les zones d'utilité publique ont généralement pour but de réserver les terrains nécessaires au développement des infrastructures publiques, notamment les établissements scolaires, impliquant des nouvelles constructions d'une certaine importance. Comme on vient de le voir, rien n'empêche au surplus qu'une garderie et des classes d'école enfantine privées soient exploitées dans des bâtiments existants sis dans une zone prévue pour des activités administratives ou commerciales, ou même dans une zone d'habitation. L'autorité intimée a ainsi fait remarquer qu'une garderie et une école sont installées dans des locaux sis dans le plan de quartier "Les Fontaines", également dévolus à des activités "administratives et commerciales" quand bien même la parcelle contiguë serait colloquée en zone d'utilité publique. Pour le surplus, la question des nuisances, notamment sonores, liées à l'exploitation de la garderie et des classes d'école enfantine doit être examinée au regard de la législation sur la protection contre le bruit, question qui sera examinée ci-après. c) Vu ce qui précède, le grief relatif à la conformité à la zone de l'activité mise en cause doit être écarté.

### **E. 3**

La recourante se plaint des nuisances que provoquerait l'exploitation de la garderie et des classes d'école enfantine. Elle invoque aussi bien des nuisances sonores liées aux activités exercées à l'intérieur du bâtiment qui affecteraient d'autres occupants de l'immeuble (propriétaires de logements au 2<sup>ème</sup> étage et commerces au rez-de-chaussée) que des nuisances sonores venant de l'extérieur du bâtiment (bruit des véhicules et des activités extérieures des enfants). S'agissant des bruits intérieurs, la recourante relève qu'aucune mesure d'isolation phonique ou architecturale n'aurait été prise à l'occasion de l'aménagement des locaux en vue de l'exploitation de la garderie et des classes d'école enfantine. a) L'établissement litigieux, compte tenu notamment du nombre d'enfants qu'il peut accueillir, doit être considéré comme une installation au sens des art. 7 al. 7 de la loi fédérale du

## E. 7

octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) (cf. Tribunal administratif, arrêt AC.1997.0044 du 23 novembre 1999 consid. 4 et références: voir également l'ATF 123 II 74 consid. 3a-d dans lequel le Tribunal fédéral avait constaté qu'une place de jeux pour enfants était une installation au sens de l'art. 7 al. 7 LPE et que les bruits de comportement liés directement à l'exploitation d'une installation étaient en principe aussi visés par la LPE, le bruit provoqué par des enfants sur la place de jeux d'un bâtiment d'habitation pouvant être considéré comme une atteinte au sens de l'art. 7 al. 1 LPE). Dès lors que le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux litigieux a été construit après le 1<sup>er</sup> avril 1987, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), on se trouve en présence d'une installation fixe nouvelle (cf. art. 47 al. 1 OPB). Conformément à l'art. 8 al. 4 OPB, lorsqu'une nouvelle installation fixe est modifiée (ce qui est le cas en l'occurrence avec la création de la garderie et l'école enfantine), l'art. 7 OPB est applicable. Ceci implique que les émissions de bruit de la nouvelle installation doivent être limitées dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable (art. 7 al. 1 let. a OPB) et de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (art. 7 al. 1 let. b OPB; voir également l'art. 25 LPE qui prévoit que de nouvelles installations fixes ne peuvent être construites que si les immissions causées par ces seules installations ne dépassent pas les valeurs de planification dans le voisinage). Dans une affaire concernant le changement d'affectation d'un niveau en sous-sol d'une maison d'habitation pour l'exploitation d'un garage pour motos, le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'on était en présence d'une installation nouvelle en relevant qu'au regard de l'art. 25 LPE, une telle installation ne devait pas produire plus que des dérangements minimes (ATF 1A.276/2004 du 12 juillet 2005 résumé in DEP 2005. 563; cf. également ATF 1C\_148/2010 où il a été constaté que l'agrandissement d'une garderie représentait une modification d'une installation selon le nouveau droit, ce qui impliquait que les immissions sonores devaient être évaluées au sens des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB). b) aa) Pour ce qui est des nuisances sonores, il convient de distinguer le bruit extérieur du bruit intérieur. Le bruit extérieur est un son qui se propage dans l'air, à partir de l'installation, et qui est perçu par des personnes se trouvant à l'extérieur ou dans des bâtiments distincts où ce son pénètre. Il peut provenir soit de l'intérieur des locaux et se diffuser dans le voisinage à travers des portes, des fenêtres ou les murs, soit directement de l'extérieur, par exemple d'une cour de récréation ou d'une place de jeu pour enfants (cf. ATF 1A.233/2002 du 23 janvier 2004 consid. 2.1 et réf. reproduit in DEP 2004 p. 303 ). Le bruit intérieur est celui qui se produit à l'intérieur d'une construction et qui atteint des personnes situées dans le même bâtiment (ATF 1A.233/2002 précité consid. 2.2 et réf.). bb) Pour ce qui est du bruit intérieur, il faut se référer aux art. 21 LPE et 32 OPB (cf. ATF 1A.276/2004 consid. 5.3 précité concernant le changement d'affectation d'un niveau en sous-sol d'une maison d'habitation en garage à motos; cf. également art. 33 RLATC qui dispose que les locaux d'habitation doivent être pourvus d'une isolation suffisante contre les bruits extérieurs et intérieurs, y compris les bruits de fonctionnement des installations et des appareils, conformément à la LPE ). Les art. 21 LPE et 32 OPB s'appliquent aux nouveaux immeubles, à savoir ceux qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire après l'entrée en vigueur de la loi le 1<sup>er</sup> janvier 1985 (ATF 1A.233/2002 précité consid. 2.4.3 et réf.). Selon l'art. 21 al. 1 LPE, quiconque veut construire un immeuble destiné au séjour prolongé de personnes doit prévoir des aménagements adéquats

de lutte contre le bruit extérieur et intérieur, de même que contre les vibrations. L'art. 32 al.1 OPB précise que le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment doit s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfont aux règles reconnues de la construction, soit notamment les exigences minimales de la norme SIA 181 de l'Association suisse des ingénieurs et architectes. Il convient ainsi de vérifier que les règles répondant à l'état de la technique soient respectées, celles-ci renvoyant aux normes SIA 181 (cf. ATF 1A.276/2004 précité). Dans le cas d'espèce, dès lors que des locaux d'un bâtiment construit en 2003 ont fait l'objet d'un changement d'affectation en 2009, les règles reconnues de la construction correspondent à celles de la version 2006 de la norme SIA, valable dès le 1<sup>er</sup> juin 2006 (cf. déterminations du SEVEN du 11 août 2010 qui relève que les exigences de la norme SIA 181, édition 2006, sont applicables pour un changement d'affectation délivré après le 1<sup>er</sup> juin 2006 et autorisant des activités plus gênantes que celle permises auparavant). Les exigences en matière d'isolation prévues par cette norme varient selon la sensibilité au bruit des locaux en prévoyant trois niveaux d'exigence, à savoir faible, moyenne et élevée. La version 2006 de la norme SIA qualifie l'activité de salle de classe, crèche et jardin d'enfant d'utilisation bruyante. Le degré de nuisance est ainsi considéré comme fort au même titre que celles engendrées par un restaurant ou un local de vente sans sonorisation (chiffre 3.2.1.2). La nouvelle norme impose dès lors des exigences plus restrictives que l'ancienne norme de 1988 qui qualifiait de modéré le degré de nuisance du bruit intérieur engendré par une salle de classe. On relèvera qu'on ne saurait suivre l'avis de l'exploitante de la garderie qui conteste l'applicabilité de la norme SIA en alléguant que celle-ci ne concernerait que l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Cet avis se heurte notamment à la jurisprudence du Tribunal fédéral qui considère qu'un ordre de mise en conformité d'un bâtiment existant afin que soient respectées les exigences des art. 21 LPE et 32 al. 1 OPB est possible en tout temps (cf. ATF 1A.233/2002 précité consid. 2.5.1). Il se heurte en outre au texte de l'art. 32 al. 3 OPB qui prévoit que les exigences minimales de la norme SIA 181 s'appliquent également aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Cela étant, il convient de tenir compte du fait que le bâtiment, construit en 2003, devait respecter au moment de sa construction les exigences de la norme SIA 181 en vigueur à l'époque. Si une mise en conformité par rapport aux exigences de la nouvelle norme devait s'avérer particulièrement coûteuse ou difficile à réaliser pour un gain relatif au niveau des nuisances sonores, celle-ci pourrait dès lors poser problème au regard du principe de la proportionnalité (cf. ATF 1A.233/2002 précité consid. 2.5.1; cf. également l'art. 32 al. 3 OPB qui prévoit que, sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences de la norme SIA 181 est disproportionné). Cette question devant, comme on le verra ci-dessous, faire l'objet d'un examen par l'autorité administrative compétente, il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant. On relèvera encore que, dans l'arrêt 1A.233/2002 précité, le Tribunal fédéral a renoncé à trancher la question de savoir si les émissions de bruit intérieur peuvent dans tous les cas être limitées en application, directe ou par analogie, des art. 11 ss LPE ou si ces dispositions s'appliquent uniquement émissions de bruit extérieur. Il a toutefois précisé que lorsqu'un établissement public occupe un étage d'un bâtiment destiné pour le reste à l'habitation, des restrictions d'exploitation - limitation des heures d'ouverture, prescriptions sur le volume de la musique diffusée - peuvent en principe être ordonnées dans un but de protection des voisins résidant dans l'immeuble, en appliquant les mêmes règles qu'en cas d'émissions de bruit extérieur mais en tenant compte des particularités du mode de propagation (arrêt précité consid. 2.2).

Par analogie, il appartiendra également à l'autorité administrative compétente d'examiner dans le cas d'espèce si des restrictions d'exploitation ou d'autres types de mesures permettraient de diminuer le bruit intérieur lié à l'exploitation de la garderie, ceci en tenant compte du principe de la proportionnalité. cc) Pour ce qui est du bruit extérieur, les prescriptions de la LPE sur la protection contre les immissions (art. 11 à 25 LPE) sont applicables. Dans le cas d'espèce, on a vu que les immissions sonores doivent être examinées au regard des art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b OPB, qui exigent le respect des valeurs de planification. Dès lors qu'aucune valeur limite de planification n'a été fixée pour apprécier le bruit des enfants, il s'agit, selon l'art. 40 al. 3 OPB, d'évaluer les immissions conformément aux art. 15, 19 et 23 LPE. Ceci implique que l'installation doit respecter un niveau d'immissions dans le cadre duquel des perturbations tout au plus insignifiantes surviennent (cf. arrêt zurichois VB.2009.00324 consid. 4.5 précité in DEP 2010.645). En l'occurrence, il convient toutefois de prendre en considération le fait que l'on se trouve dans une zone mixte avec un degré de sensibilité au bruit III, ce qui signifie qu'un certain niveau de nuisance sonore est admissible. Il convient également d'avoir à l'esprit que la protection contre les atteintes sonores incommodes prévue par la LPE ne doit pas être comprise comme une assurance d'harmonie et de confort auquel cas la loi aurait dû interdire tout bruit ce qu'elle ne fait pas (cf. Anne-Christine Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, Zurich 2002, p. 86 ss). La LPE ne confère en effet pas un droit au silence ou à la tranquillité; une gêne qui n'est pas sensible ni significative doit ainsi être supportée (ATF 1A.1/2005 du 11 novembre 2005 consid. 5; ATF 126 II 300 consid. 4c bb). En outre, il ne suffit pas de considérer que certains voisins se déclarent incommodés pour qualifier le bruit d'excessif (ATF 123 II 74 consid. 4, 5a). Il conviendra également d'examiner l'application éventuelle de l'art. 7 al. 3 OPB qui prévoit que l'autorité peut accorder des allègements à l'exigence selon laquelle les bruits de l'installation ne doivent pas dépasser les valeurs de planification si le respect de ces valeurs constitue une charge disproportionnée pour l'installation et que cette dernière présente un intérêt public prépondérant, notamment sur le plan de l'aménagement du territoire, les valeurs limites d'immission ne devant cependant pas être dépassées. Pour ce qui est des nuisances sonores liées aux véhicules, il conviendra enfin d'examiner le respect de l'art. 9 OPB, disposition qui prévoit que l'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication (let. a) ou la perception d'immission de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement (let. b). Ces questions devant faire l'objet d'un examen par l'autorité administrative compétente pour les motifs développés plus bas, il n'y a également pas lieu de les examiner plus avant. c) On l'a vu, la demande de changement d'affectation des lots de PPE n° 60 et 63 impliquait d'examiner la conformité de ce dernier à la législation fédérale sur la protection de l'environnement, plus particulièrement en matière de protection contre le bruit. Il convient de déterminer quelle était l'autorité compétente pour procéder à cet examen. Selon l'art. 2 al. 2 du règlement cantonal du 8 novembre 1989 d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RVLPE; RSV 814.01.1), s'il y a lieu à autorisation spéciale au sens de la législation sur l'aménagement du territoire et des constructions, l'autorité compétente pour appliquer la législation sur la protection de l'environnement est le département compétent pour délivrer cette autorisation spéciale (sous réserve de la détermination cas par cas des degrés de sensibilité au bruit). En l'occurrence, la création de

la garderie impliquait la délivrance d'une autorisation spéciale par le SPJ en application de l'art. 9 al. 1 de la loi du 20 juin 2006 sur l'accueil de jour des enfants (LAJE; RSV 211.22), autorisation qui a été délivrée le 3 février 2010. On constate toutefois que la procédure relative à l'octroi de cette autorisation n'a pas été coordonnée avec la procédure d'octroi du permis de construire et que le SPJ n'a par conséquent pas examiné la conformité de la création de la garderie au regard de la LPE et de l'OPB. Apparemment, cette question, en tous les cas en ce qui concerne le bruit intérieur, n'a pas du tout été examinée puisque le dossier n'a pas été soumis aux services cantonaux (aucune synthèse CAMAC ne figure au dossier) et que les représentants de la municipalité ont admis lors de l'audience qu'il n'étaient pas en mesure de vérifier le respect de la norme SIA 181. Le respect de la législation fédérale sur la protection de l'environnement (LPE et OPB) n'ayant pas été examiné jusqu'ici, il n'appartient pas au tribunal de se prononcer sur ce point. Il convient par conséquent d'admettre le recours, d'annuler la décision attaquée et de retourner la dossier à la municipalité afin qu'elle demande au SPJ de se prononcer sur la conformité du projet au regard des deux législations précitées en complétant sa décision du 3 février 2010, ceci sur la base d'un préavis du service cantonal spécialisé (SEVEN). Dans ce cadre, il conviendra d'examiner le projet au regard des exigences la norme SIA 181, édition 2006, en tenant compte dans la mesure utile du principe de la proportionnalité. Il conviendra en outre d'examiner les éventuelles mesures supplémentaires permettant de diminuer les émissions de bruit extérieur, ceci en application du principe de prévention consacré aux art. 11 LPE et 7 OPB. On rappellera que ce principe oblige l'administré à limiter tout d'abord à la source les émissions de bruit indépendamment des nuisances existantes, c'est-à-dire même en l'absence d'une preuve formelle d'un préjudice à l'environnement, mais pour autant que les mesures soient techniquement possibles, économiquement supportables et réalisables du point de vue de l'exploitation. Si les atteintes restent nuisibles ou incommodantes malgré les mesures prises pour limiter les émissions à la source, l'autorité peut imposer une limitation des émissions plus sévère ou ordonner des prescriptions d'exploitation telles que les restrictions de l'activité (art. 11 al. 3 LPE; message FF 1979 III p. 783).

4. La recourante se prévaut de règles de droit civil, notamment celles contenues dans le Règlement PPE ainsi que des décisions de l'assemblée générale pour faire interdire l'exploitation de la garderie. Elle reproche à la municipalité de s'être passée de la signature de l'administration de la PPE pour autoriser le changement d'affectation, alors que cette dernière avait déjà déclaré à plusieurs reprises s'opposer à tout changement d'affectation. Ses allégations reposent notamment sur l'art. 4.3 du règlement d'administration et d'utilisation qui dispose que les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés (destination indiquée au Registre foncier) et sur l'art. 6.11 du même règlement qui précise que la majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour tout changement de destination d'un lot (let. d).

a) L'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Selon la jurisprudence, cette exigence peut se comprendre en relation avec les art. 671 et ss du Code civil suisse (CC; RS 210) ; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions, art. 667 al. 2 CC (Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 3ème édition, Berne 2002, n° 1622). La signature des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets sur le plan du droit public. L'ancienne

Commission cantonale de recours en matière de construction avait en effet expliqué que l'exigence de la signature posée par l'art. 108 LATC n'était pas une prescription de pure forme (T. S.A. c/Lausanne du 18 février 1991, rés. in RDAF 1992, 220); elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé qui interviendraient une fois les travaux achevés (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 2; AC.2006.0313 du 28 septembre 2007 consid. 1). Selon la doctrine et la jurisprudence constante du tribunal, le juge du contentieux administratif doit, sous réserve des dispositions contraires, trancher les questions qui, posées isolément, relèvent d'un autre organe (questions préjudicielles), mais dont dépend sa décision (André Grisel, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel 1984, p. 187 et ss et les nombreuses références citées; AC.2007.0215 du 26 novembre 2008). La solution des questions préjudicielles n'apparaîtra toutefois que dans les considérants de la décision; elle n'acquerra pas l'autorité de la chose jugée et ne liera donc pas l'autorité compétente pour en connaître normalement (RDAF 1993 p. 127). Conformément à ces principes, le tribunal examine ainsi au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelle(s) signature(s) les constructeurs doivent faire figurer sur les documents d'enquête, ou plus exactement quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée. Si le vice qui entache la présentation du dossier peut être réparé, en principe, par la signature subséquente des plans, le permis doit toutefois être refusé si l'une des personnes qui doit signer les plans s'y refuse ( AC.2007.0215 précité et réf ). S'agissant plus particulièrement des régimes juridiques de la copropriété ou de la propriété par étages, l'art. 108 LATC ne précise pas dans quelle situation une transformation projetée par l'un des propriétaires d'étage nécessite la signature des plans par les autres propriétaires. De jurisprudence constante, le tribunal a cependant estimé qu'il n'avait pas à examiner à titre préjudiciel les questions relevant de la compétence du juge civil, telles la validité de la signature des copropriétaires, lorsque les travaux, déjà exécutés dans un immeuble soumis aux règles de la propriété par étages, ne contrevenaient à aucune prescription matérielle de droit public (v. notamment AC.2007.0215 précité, AC.2006.0027 précité et AC 1996.0084 du 26 novembre 1996). Cette jurisprudence se fonde sur le fait que ce n'est qu'en présence d'un projet de construction, c'est-à-dire d'une construction non encore exécutée, que l'exigence de signature du propriétaire du fonds a concrètement du sens, dans la mesure où son but est d'éviter des conflits de droit privé une fois les travaux terminés. Sans trancher la question, le Tribunal fédéral a sérieusement remis en question cette jurisprudence dans un arrêt rendu à la suite d'un recours formé contre l'arrêt de la CDAP du 26 novembre 2008 précité (ATF 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2). Le tribunal fédéral a ainsi retenu que : "on peut certes émettre des doutes quant à la conformité à l'art. 108 al. 1 LATC de la jurisprudence cantonale selon laquelle l'exigence de la signature s'éteint lorsque la construction est déjà exécutée, au motif que le but de prévention d'un conflit civil deviendrait sans objet. En effet, la signature du propriétaire du fonds poursuit aussi d'autres buts, notamment à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (...). L'extinction de l'obligation de signature ferait abstraction de ces objectifs sans que la cour cantonale n'explique de façon convaincante pour quels motifs". b) En l'espèce, les travaux ont été effectués en été 2009 et la garderie a

débuté son exploitation le 14 août 2009. Les travaux ainsi que le changement d'affectation ont d'ores et déjà été mis en œuvre et les parties sont déjà en procédure devant le juge civil. Compte tenu des critiques émises par le tribunal fédéral dans l'ATF 1C\_7/2009, on devrait a priori se poser ainsi la question du maintien de la jurisprudence cantonale relative à l'art. 108 al. 1 LATC lorsque les travaux sont déjà réalisés. Toutefois, comme le recours doit être admis pour d'autres motifs, cette question peut demeurer ouverte en l'espèce. Dès lors qu'une procédure est pendante devant le Tribunal d'arrondissement de La Côte depuis le mois de juillet 2009, on peut au surplus partir de l'idée qu'un jugement sur les questions de droit civil (plus particulièrement celles relatives au règlement de la PPE) sera rendu à bref délai et qu'il pourra en être tenu compte dans le cadre de la nouvelle procédure qui va s'engager devant l'autorité administrative compétente. Il apparaîtrait en effet a priori judiciaire que les questions de droit civil soient tranchées avant que l'autorité administrative ne se prononce à nouveau. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et le dossier retourné à la municipalité pour qu'elle procède conformément au considérant 3c du présent arrêt. Dès lors que l'admission du recours est liée au fait que la municipalité n'a pas suivi la procédure requise, les frais sont mis à la charge de la Commune de Nyon. Cette dernière versera en outre des dépens à la recourante, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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