

## **VD\_OMNI AC.2013.0347 vom 30. Juli 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-07-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0347](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0347)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0347 du 30 juillet 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0347 del 30 luglio 2014

### **Regeste**

PILLONEL, WHITWAM/Département de l'intérieur, Direction générale de l'environnement (DGE), Conseil communal de Nyon, Generali Assurances Générales S.A. | Recours de deux propriétaires d'appartements en PPE situés dans le sous-périmètre I d'un plan de quartier, entré en vigueur en 1989 et modifié en 2006, contre une nouvelle modification de ce dernier, qui vise à permettre la surélévation de deux étages du bâtiment situé dans le sous-périmètre II. - Même si les recourants n'ont pas été personnellement informés du projet, ils en ont eu connaissance et ont pu former opposition, de sorte que leur droit d'être entendu n'a pas été violé. - L'intérêt à la stabilité du plan, en particulier l'intérêt privé des recourants à conserver la vue qu'ils ont, ne l'emporte pas sur l'intérêt privé et public à surélever de deux étages un bâtiment abritant des bureaux, situé sur une parcelle en zone à bâtir, en plein centre ville et à proximité d'une gare, qui atteindra ainsi la même cote d'altitude au niveau supérieur que les bâtiments situés dans le sous-périmètre I.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est dirigé contre les décisions du conseil communal et du département cantonal compétent par lesquelles la modification du plan de quartier (addenda II) a été adoptée puis approuvée préalablement. Ces deux décisions ont été notifiées simultanément aux opposants déboutés, conformément à ce que prévoit l'art. 60 d e la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11; cf. aussi art. 67 al. 3 LATC). Elles peuvent ensemble faire l'objet d'un recours de droit administratif à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (art. 60 et art. 61 al. 2 LATC, art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD, RSV 173.36 ]). La décision de l'autorité forestière cantonale, qui précise ou rectifie une précédente constatation de la nature forestière en accordant une autorisation de défricher avec compensation dans le périmètre du plan de quartier, a été prise dans le cadre de l'établissement de l'addenda II. Cette décision peut elle aussi faire l'objet d'un recours de droit administratif, traité avec le recours contre la modification du plan d'affectation. En vertu du droit fédéral, dans la procédure de recours cantonale contre les plans d'affectation, la qualité pour recourir est reconnue au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). L'art. 75 let. a LPA-VD accorde la qualité pour recourir à toute personne ayant pris part à la procédure précédente (notamment en tant qu'opposant), qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette définition n'est pas plus étroite que celle de l'art. 89 al. 1 de loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public. En l'occurrence, les deux

recourants sont propriétaires d'appartements en PPE dans le bâtiment directement voisin de celui de Generali. Leur intérêt à ce que ce bâtiment ne soit pas agrandi par l'adjonction de niveaux supplémentaires est digne de protection; cela a du reste été admis par les intimés lors de l'inspection locale. Ils ont donc qualité pour recourir. Par ailleurs, l'acte de recours a été déposé dans le délai légal de 30 jours (art. 95 et 96 al. 1 let. b LPA-VD) et il est suffisamment motivé (cf. art. 79 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants reprochent à la commune de ne pas avoir informé personnellement chaque propriétaire d'appartement dans le périmètre du plan de quartier, avant la mise à l'enquête publique du projet d'addenda II. Ils dénoncent une violation de l'art. 57 al. 2 LATC. L'art. 57 LATC définit les modalités de l'enquête publique lors de l'établissement ou de la modification de plans d'affectation. L'avis d'enquête publique doit dans tous les cas être affiché au pilier public et il doit figurer dans des annonces publiées dans la Feuille des avis officiels ainsi que dans un journal (art. 57 al. 1 LATC). L'art. 57 al. 2 LATC prévoit en outre au même moment un avis par lettre recommandée aux " propriétaires dont les immeubles sont touchés [...] sauf s'il s'agit du plan général d'affectation ou d'un plan partiel s'appliquant à des fractions importantes du territoire communal ". Il n'est pas contesté que les deux recourants n'ont pas reçu un tel avis personnel. D'après le dossier, seule l'administration de la PPE ou gérance a été avisée spécialement par courrier. Il faut admettre, avec les recourants, que les propriétaires fonciers dans le périmètre général du plan de quartier pouvaient être considérés comme des " propriétaires dont les immeubles sont touchés ", étant donné que l'addenda II comporte non seulement des mesures d'aménagement applicables exclusivement au sous-périmètre II, mais également quelques modifications ponctuelles du règlement du plan de quartier, applicables aussi dans le sous-périmètre I. Cela étant, il n'est pas nécessaire de déterminer si, lorsqu'un " immeuble touché " appartient à plusieurs copropriétaires, notamment quand les parts de copropriété sont constituées en propriété par étages, un avis à l'administrateur – qui représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers (art. 712t CO) – est suffisant au regard de l'art. 57 al. 2 LATC. Le but visé par l'art. 57 LATC, à savoir que chaque intéressé soit renseigné en temps utile sur les dates de l'enquête publique, a manifestement été atteint, en ce qui concerne les deux recourants. Ceux-ci ont l'un et l'autre pu prendre connaissance du projet et former opposition en temps utile. En d'autres termes, leur droit d'être entendu n'a pas été violé. Les recourants font valoir que d'autres copropriétaires seraient intervenus lors de l'enquête publique s'ils avaient été avisés personnellement. En présentant cet argument, les recourants ne défendent pas leurs intérêts propres, mais les intérêts de tiers; ils n'ont pas qualité pour le faire (cf. supra, consid. 1). Il est du reste sans pertinence que plusieurs de leurs voisins déclarent maintenant soutenir l'action des recourants (selon la pétition produite après l'inspection locale); ils n'ont pas déposé de recours dans le délai légal (cf. art. 95 LPA-VD) et leur intervention n'a pas à être prise en considération. Quoi qu'il en soit, le grief de violation des règles de procédure, en tant qu'il est présenté par les recourants, est mal fondé.

## **E. 3**

Les recourants se plaignent d'une violation du principe de la stabilité des plans, découlant des art. 21 al. 2 LAT et 63 LATC. Après la première révision du plan de quartier en 2006 (addenda I), il n'était plus possible selon eux de modifier seulement six ans plus tard les possibilités de construire dans le périmètre. Ils critiquent aussi la mesure d'aménagement

litigieuse parce qu'elle ne viserait qu'à satisfaire l'intérêt privé de la compagnie d'assurances propriétaire du sous-périmètre II, alors que les besoins en nouvelles surfaces de bureaux ne seraient pas établis. a) La modification du plan de quartier tend à permettre de surélever de deux étages le bâtiment de Generali situé sur la parcelle n° 3667 et donc d'augmenter la densité d'utilisation de cette parcelle, classée dans la zone à bâtir. Il ne s'agit pas en pareil cas d'examiner s'il existe un besoin propre à justifier l'extension des zones à bâtir, au détriment des zones non constructibles (cf. art. 15 LAT). Le classement en zone à bâtir est ancien et il résulte à l'évidence du fait que cette parcelle, au centre ville, faisait partie au moment de l'adoption du premier plan d'affectation fondé sur la LAT, des terrains déjà largement bâtis (ou du périmètre de localité). Il faut néanmoins examiner, sur la base des griefs des recourants, si les autorités communale et cantonale ont bien appliqué les règles et principes de l'aménagement du territoire en prévoyant la densification du sous-périmètre II, sans en modifier la destination puisqu'il est d'ores et déjà réservé à des bureaux. b) En vertu de l'art. 21 al. 2 LAT, les plans d'affectation (notamment les plans de quartier) feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se seront sensiblement modifiées. La modification d'un plan en vigueur suppose donc que les circonstances aient changé depuis son adoption, que ce changement porte sur des éléments déterminants pour la planification et qu'il soit important au point qu'une adaptation du plan paraisse nécessaire. Le droit cantonal vaudois connaît une règle similaire à l'art. 63 LATC, qui prévoit que les plans d'affectation sont réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. L'art. 21 al. 2 LAT concrétise le principe de la sécurité juridique en garantissant une certaine stabilité des plans. Il s'ensuit qu'une adaptation requiert une pesée globale des intérêts publics et privés en présence. L'intérêt à la stabilité du plan, que les propriétaires fonciers peuvent invoquer dans certaines circonstances, doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation qui peut, lui aussi, être protégé par la garantie de la propriété. Selon les cas, les intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation. Il incombe donc à l'autorité appelée à statuer sur un projet de modification d'un plan en vigueur d'examiner, en fonction des circonstances concrètes, une pluralité d'intérêts. En règle générale, plus un plan d'affectation est récent, plus on peut compter sur sa stabilité et plus les exigences permettant une modification seront élevées (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2, ATF 128 I 190 consid. 4.2, ATF 120 Ia 227 consid. 2c; arrêt CDAP AC.2013.0165 du 15 mai 2014). c) Le Plan directeur cantonal (PDCn) vise notamment à remédier au problème de l'étalement urbain, contraire au développement durable, par le biais du développement judicieux des centres, qui passe notamment par la densification des zones à bâtir (PDCn 2012; Stratégie A, Ligne d'action A1, p. 47 à 49). Cette densification est dans l'intérêt public, permettant la mise en œuvre du principe de l'utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT – cf. ATF 137 II 23 consid. 4.3). La densification des zones à bâtir existantes dans les centres, pour permettre le développement économique - en particulier dans la ville de Nyon, centre cantonal et pôle de développement économique (fiches B11 et D11 du PDCn) – n'est à l'évidence pas contraire aux principes généraux de l'aménagement du territoire. d) La mesure de planification litigieuse n'entraîne pas une modification sensible des possibilités de construction dans le sous-périmètre II. Avec les deux niveaux supplémentaires prévus, le bâtiment de Generali atteindrait la même cote d'altitude, au niveau supérieur, que les bâtiments du sous-périmètre I où les recourants ont leurs appartements. Generali a son siège à Nyon et d'autres sociétés du groupe utilisent déjà, ou pourraient utiliser des surfaces de bureau à cet endroit. Il n'est pas nécessaire de déterminer plus précisément l'affectation actuelle des bureaux disponibles dans le bâtiment

de Generali, ni l'affectation future en cas d'agrandissement (étant toutefois rappelé que Generali a fourni des renseignements rendant plausibles ses besoins pour des sociétés de son groupe, qui pourrait accueillir 100 employés supplémentaires à Nyon). Il suffit de retenir qu'au centre d'une ville, il est tout à fait approprié de favoriser la création de bureaux dans un quartier bien situé – près d'une gare CFF bien desservie par les trains directs et régionaux, à proximité des commerces et des restaurants, dans une situation favorable compte tenu de la proximité du lac, etc. – et d'adapter les plans d'affectation existants en vue d'augmenter les surfaces disponibles, pour les entreprises déjà établies ou pour de nouvelles entreprises. En d'autres termes, l'addenda II n'a pas seulement pour but de satisfaire un intérêt privé de Generali, mais il répond à l'intérêt public lié au développement des activités au centre ville de Nyon. A ces intérêts s'oppose l'intérêt des recourants au maintien du régime existant depuis 2006. Les recourants ne sauraient prétendre que si l'on reconnaissait un caractère prépondérant à l'intérêt à la stabilité du plan de quartier, ils seraient protégés des nuisances ou des inconvénients liés à la proximité des bureaux d'une compagnie d'assurances. Comme cela a déjà été exposé, l'adjonction de deux étages ne modifierait pas sensiblement l'affectation ou l'utilisation du sous-périmètre II. La surélévation du bâtiment de Generali de deux étages entraverait la vue dont disposent actuellement les recourants sur le Jura (surtout pour le recourant qui possède l'appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage). Les appartements des recourants sont toutefois traversants et donnent également sur le lac Léman; c'est bien le dégagement de ce côté-ci qui est le plus important ou appréciable. Du côté des voies CFF, l'intérêt à bénéficier d'une vue dégagée n'est pas significatif. Il résulte par ailleurs de l'étude d'ombrage que la perte d'ensoleillement ne serait pas significative ni même sensible dans les appartements des recourants. L'augmentation des surfaces de bureau et partant du nombre d'employés, sans augmentation du nombre des places de stationnement dans le bâtiment de Generali, a pour conséquence que les nuisances des véhicules à moteur ne devraient pas s'accroître. Le choix de l'autorité communale de ne pas prévoir de nouveau parking privé dans le périmètre du plan de quartier, n'est au demeurant pas critiquable, vu la situation centrale par rapport à la gare et aux parkings publics de la ville. Quand bien même le premier addenda au plan de quartier de 1989 est encore assez récent (2006), un addenda complémentaire à ce stade, compte tenu du développement continu de la ville de Nyon, est admissible; l'intérêt à la stabilité du plan, invoqué par les recourants, n'est pas prépondérant. Les intérêts publics et privés à la légère adaptation prévue par l'addenda II l'emportent. L'art. 21 al. 2 LAT n'a donc pas été violé. e) Les recourants dénoncent encore une violation des principes de la planification ou de l'aménagement du territoire, parce qu'il n'y aurait pas d'approche globale. Or, comme cela a déjà été exposé, la destination du sous-périmètre II n'est pas modifiée, l'addenda II se limitant à une adaptation concernant la surface maximale aménageable en bureaux. Une telle adaptation ne nécessite à l'évidence pas une révision d'autres instruments d'aménagement du territoire (plan directeur communal, plan général d'affectation). Les recourants ont certes fait valoir qu'une démarche avait été engagée par la municipalité pour revoir l'affectation de terrains voisins ( préavis n o 131 au conseil communal concernant le concept " Cœur de ville ", création d'un " quartier culturel " à Perdtemps avec un nouveau parking souterrain, un parc urbain, des équipements consacrés aux arts du spectacle, un hôtel, etc.) mais il ne s'agit à l'évidence pas d'un projet dans lequel l'addenda II au plan de quartier Perdtemps/Saint-Jean aurait dû être inclus. Au demeurant, le concept précité n'entraîne pas directement, en l'état, des révisions des plans d'affectation, le conseil communal étant invité à se prononcer sur des principes d'aménagement. Dans ces

circonstances, les autorités communales étaient fondées à traiter séparément l'addenda II. f) Il apparaît donc que la modification du plan de quartier ne viole pas les normes du droit de l'aménagement du territoire. Les griefs des recourants à ce propos doivent être rejetés.

#### **E. 4**

Les recourants font valoir que le défrichement ne répond pas à l'intérêt à la conservation de la forêt. a) L'art. 5 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0) dispose que les défrichements sont interdits. L'alinéa 2 du même article précise cependant qu'une autorisation peut être accordée à titre exceptionnel au requérant qui démontre que le défrichement répond à des exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt à condition que l'ouvrage pour lequel le défrichement est sollicité ne puisse être réalisé qu'à l'endroit prévu (let.a), l'ouvrage remplisse, du point de vue matériel, les conditions posées en matière d'aménagement du territoire (let.b) et le défrichement ne présente pas de sérieux dangers pour l'environnement (let.c). Selon l'alinéa 3, ne sont pas considérés comme raisons importantes les motifs financiers, tels que le souhait de tirer du sol le plus gros profit possible ou la volonté de se procurer du terrain bon marché à des fins non forestières. Selon l'art. 7 al. 1 LFo, tout défrichement doit être compensé en nature dans la même région, avec des essences adaptées à la station. b) En l'occurrence, l'autorité cantonale compétente en matière forestière (DGE-forêts) a remarqué, lors de la construction du bâtiment de Generali (après l'adoption de l'addenda I) que le chemin piétonnier communal empiétait sur la lisière de la forêt telle qu'elle avait été constatée en 2006. L'autorisation de défricher n'a dès lors pour but que de corriger la situation existante, soit de confirmer le statut non forestier d'un chemin existant, qu'il n'y a pas lieu de déplacer. La décision attaquée impose une compensation de 106 m<sup>2</sup> au même endroit, pour une surface défrichée de 55 m<sup>2</sup>. En réalité, il s'agit d'une petite correction de la première décision de constatation de la nature forestière de 2006, cette constatation étant imposée par l'art. 10 al. 2 let. a LFo "là où des zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt". Cette petite correction, admise par la commune et par le propriétaire du bien-fonds, n'est en rien critiquable et elle ne compromet pas la conservation de la forêt; l'autorisation de défricher répond ainsi, dans cette mesure, à un intérêt public. Les griefs des recourants à ce propos sont donc mal fondés.

#### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation des décisions attaquées. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, l'art. 49 LPA-VD prévoit de mettre l'émolument de justice à la charge de la partie dont les conclusions sont rejetées, soit en l'espèce les recourants qui doivent aussi prendre à leur charge les dépens en faveur de la Commune de Nyon et de Generali Assurances Générales SA, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55 LPA-VD).

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