

## **VD\_OMNI AC.2017.0264 vom 20. April 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0264)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0264 du 20 avril 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0264 del 20 aprile 2018

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Nyon, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Recours de voisins contre l'autorisation de construire un immeuble de 7 logements avec parking. Telles que prévues, les "loggias" formeront une saillie par rapport à la façade et seront cloisonnées sur trois côtés, frontalement par un vitrage amovible, ce qui en fait des avants-corps fermés. Or, la disposition réglementaire communale applicable n'autorise à faire saillie hors du gabarit que les "balcons, terrasses, loggias et pergolas", soit des structures non entièrement fermées. En considérant que les constructions projetées pouvaient encore être assimilées à des "loggias" au sens de cette disposition, la municipalité a excédé sa latitude de jugement dans l'interprétation du règlement. Les recours doivent être admis sur ce point et la décision délivrant le permis de construire réformée en ce sens que les éléments de fermeture vitrés amovibles sont supprimés. Les griefs soulevés en lien avec le défaut de transmission du permis de construire, l'absence d'enquête complémentaire, la hauteur du bâtiment et le nombre d'étages doivent en revanche être rejetés. Il en va de même du grief relatif à l'esthétique et à l'intégration (en dépit du préavis négatif du SIPAL), vu la présence alentour de bâtiments (certains avec de grandes ouvertures) présentant un volume comparable à celui envisagé et compte tenu du fait que la future construction ne se situe pas à proximité immédiate de l'amphithéâtre romain mis à jour en 1996. On ne saurait enfin reprocher à la municipalité d'avoir considéré qu'aucun motif ne commandait de revoir à ce stade la planification spéciale et d'avoir délivré un permis de construire pour un projet conforme au règlement en vigueur.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dans un grief d'ordre formel, les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ font grief à l'autorité intimée de ne pas leur avoir communiqué le permis de construire. Ils invoquent une violation de l'art. 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), ainsi que de la jurisprudence fédérale rendue en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015). a) Selon l'art. 114 al. 1 LATC, à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. D'après l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (TF 1C\_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; 1C\_445/2014 précité consid. 2.3; arrêt AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2;). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les recourants, même

s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu ou auraient pu en prendre connaissance et se déterminer à ce propos, et que le principe de la coordination matérielle a été respecté (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; arrêts AC.2016.0056 du 17 mai 2017 consid. 2a; AC.2014.0403 du 14 décembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 2b). b) En l'occurrence, la municipalité a pris les décisions de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire simultanément, le 12 juin 2017. Ces décisions ont été prises sur la base d'un même dossier et leur examen ne révèle aucune contradiction ou incohérence; en d'autres termes, l'autorité intimée a veillé à la concordance matérielle de ces deux actes. En outre, le permis de construire figurait au dossier de la municipalité et pouvait ainsi être aisément consulté pendant le délai de recours, puis dans le cadre de la présente procédure de recours, avant que les recourants répliquent. Ces derniers n'ont donc pas subi d'inconvénient du fait de l'absence de transmission du permis de construire avec la décision levant leur opposition. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir un vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision attaquée. Le grief soulevé par les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ doit conséquemment être rejeté.

## **E. 2**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ font valoir que les changements apportés au projet après l'enquête publique (suppression de la surface commerciale au rez-de-chaussée; façade côté rue désormais en retrait; abaissement de 40 cm de toiture du garage) devaient faire l'objet d'une enquête complémentaire, dès lors qu'il s'agissait de modifications importantes et non de minime importance au sens de l'art. 111 LATC. Les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort se plaignent pour leur part du fait de n'avoir pas pu consulter les nouveaux plans de construction datés du 31 mars 2017 avant de prendre connaissance de la décision levant leur opposition, ceci les "mettant devant le fait accompli". Ils insistent à cet égard sur la suppression de la surface commerciale, en indiquant que les commerces contribuent à l'animation d'une rue, et sur la modification de la profondeur des loggias et balcons, portée de 1.90 m à 2.20 m. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. arrêts AC.2015.0197 du 2 mai 2016 consid. 2a; AC.2015.0027 du 15 janvier 2016 consid. 3a; AC.2014.0055, AC.2014.0063 du 24 novembre 2015 consid. 2a). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (cf. not. arrêts AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 2c; AC.2014.0224 du 27 juillet 2016 consid. 2c/aa). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il

convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (cf. art. 111 et 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du

#### **E. 4**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ invoquent une violation de l'art. 6 RPEP. Ils relèvent que les "loggias" prévues en façade Sud aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages doivent en réalité être considérées comme des avant-corps, dans la mesure où ces aménagements sont fermés latéralement et frontalement, à tout le moins partiellement. Ils considèrent que le projet ne pouvait pas être autorisé sur ce point, en ajoutant que le SIPAL a également critiqué le traitement de cette façade. Les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort font pour leur part valoir qu'en tant qu'il prévoit des loggias et des balcons de 2.20 m de profondeur, le projet contreviendrait à l'art. 83 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1984 (ci-après: RC). Il serait à leur sens inconcevable de considérer que les balcons et loggias ne seraient soumis à aucune contrainte de profondeur: en l'absence de limites fixées par le RPEP à cet égard, celles-ci seraient déterminées par l'art. 83 RC. Ils soulignent en outre une incohérence entre les plans des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et la coupe B-B, laquelle fait apparaître les loggias comme formant un seul volume avec les séjours; la mention "loggia non chauffée" figurant sur les plans du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étages n'aurait plus de sens et cette fusion des loggias et des séjours aurait pour effet de repousser la façade extérieure du bâtiment, qui dépasserait de plus de 2 m la limite réglementaire de non-bâtir. Les constructeurs expliquent que les deux loggias sont exposées aux bruits et nuisances des rues de la Colomnière et de la Porcelaine, raison pour laquelle elles sont équipées de vitrages amovibles, coulissants et pivotants. Ils ajoutent que les vitrages isolants sont à l'arrière des loggias, dans le plan de la façade. Ils reconnaissent sur ce point une erreur de dessin dans la coupe B-B, en indiquant que le plan ENQ-01 fait foi. a) L'art. 5 RPEP prévoit que les limites des constructions et les surfaces constructibles maxima sont impératives. L'art. 6 RPEP est rédigé comme suit: " Art. 6: les surfaces constructibles sont déterminées par le plan. Elles sont mesurées aux parements extérieurs des murs de chaque niveau, comprennent l'ensemble des surfaces affectées en tout ou partie à l'habitation, au commerce, à l'administration ou à l'artisanat, à l'exclusion des balcons, pergolas, jardins, loggias, porches, garages enterrés, sous-sols et les parties de rez-de-chaussée qui ne sont destinés ni à l'habitation ni à des fins commerciales. " L'art. 7 RPEP, relatif aux bâtiments commerciaux, de bureau et d'habitation, a la teneur suivante: " Art. 7: Ces bâtiments sont traités en ordre contigu. La moyenne des profondeurs des étages (du 1<sup>er</sup> au surcomble) ne dépassera pas 16 m. et la profondeur maximale ne dépassera pas 20 mètres. Ce calcul des profondeurs moyennes est appliqué impérativement à chaque tranche de bâtiment qui fait l'objet d'un permis de construire. Côté lac, les façades peuvent être traitées en terrasses. Les balcons, terrasses, loggias et pergolas peuvent faire saillie hors de ce gabarit. Si le surcomble est habitable, il sera traité partiellement en galerie et relié directement au niveau des combles. La hauteur à la corniche côté rues ne dépassera pas 10 m. La hauteur au faite ne peut excéder 18.00. La pente des toits ne peut être inférieure à 60%. Les toits doivent être couverts de tuiles plates, en terre cuite, non brillantes. Les parties métalliques apparentes doivent être en cuivre ou en tôle peinte. Sont réservés les cas d'entretien de toitures non conformes. Les superstructures d'ascenseur ne peuvent faire

saillie hors du toit. Les bâtiments seront décrochés en toiture et dans le traitement de la façade tous les 25 m. au moins. " Le RC (auquel l'art. 2 RPEP renvoie) prévoit à son art. 83 que les éléments de construction non fermés, tels que terrasses couvertes, balcons, avant-toits, ne peuvent empiéter de plus de 2 mètres sur les espaces réglementaires de non-bâtir. b) 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 (arrêt AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt du 16 mars 2016 (1C\_340/2015), 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 (arrêts AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). c) aa) Les "loggias" concernées surplomberont non pas " un espace réglementaire de non-bâtir " au sens de l'art. 83 RC, mais une surface constructible comme l'a expliqué de manière convaincante l'autorité intimée dans sa réponse au recours et à l'audience. On ne saurait ainsi faire grief à l'autorité intimée d'avoir considéré, dans le respect du pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation de la réglementation communale, que l'art. 83 RC ne trouvait pas à s'appliquer et que seul entrerait en ligne de compte l'art. 7 al. 2 RPEP – disposition spéciale par rapport à la règle générale instaurée par l'art. 83 RC. Reste encore à examiner si, vu leur configuration, ces "loggias" entrent dans le champ d'application de l'art. 7 al. 2 RPEP. bb) Ni le RC ni le RPEP ne définissent ce qu'il faut entendre par "loggia". La CDAP a relevé à ce propos que si ce terme comporte plusieurs acceptions, celles-ci concordent toutefois sur un point: la loggia est fermée latéralement (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 8; cf. Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT - OAT - LATC - RLATC annotés, Bâle, 4 e éd., 2010, Glossaire, Loggia, p. 621). L'ancienne commission cantonale de recours en matière de constructions considérait quant à elle que la loggia se caractérisait par des fermetures latérales et par son incorporation dans le volume du bâtiment (RDAF 1977 p. 188). Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1,50 m au plus et qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 9a/bb; AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps (arrêts AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 4b; AC.2012.0141 du 24 septembre 2013 consid. 8c). cc) En l'espèce, les plans d'enquête montrent que les "loggias" prévues en façade Sud-Est ne sont pas incluses (en tout ou partie) dans un renforcement de la façade mais forment une saillie par rapport à celle-ci. A

cela s'ajoute qu'elles seront fermées non seulement latéralement, sur l'un des côtés par un claustra, mais également frontalement par la pose d'un vitrage, ce qui les fait davantage apparaître comme des avant-corps fermés, comme l'a reconnu l'autorité intimée dans la décision attaquée. Vu le type de constructions énumérées – exhaustivement – à l'art. 7 al. 2 RPEP (balcons, terrasses, loggias, pergolas), force est d'admettre que le législateur communal avait à l'esprit en édictant cette disposition des constructions non entièrement fermées. Or, les "loggias" prévues en façade Sud sont cloisonnées sur trois côtés (et non uniquement latéralement) et sont par conséquent des constructions fermées; le caractère amovible du vitrage posé sur le devant n'est pas de nature à modifier ce constat. Partant, en retenant que les constructions projetées, en dépit de leurs caractéristiques, pouvaient encore être assimilées à des "loggias" au sens de l'art. 7 al. 2 RPEP, l'autorité intimée a excédé la latitude de jugement qui doit lui être reconnue dans l'interprétation de cette disposition. Les recours doivent être admis sur ce point et la décision délivrant le permis de construire réformée (art. 117 LATC applicable par analogie) en ce sens que les éléments de fermeture vitrés amovibles devront être supprimés.

#### **E. 4.2**

p. 198; TF 1C\_568/2014 - 1C\_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.1). Selon la jurisprudence, un propriétaire foncier peut se prévaloir, à certaines conditions, d'un droit de nature formel à ce que l'autorité compétente réexamine et le cas échéant adapte, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT, les mesures de planification s'appliquant à son immeuble ou aux immeubles voisins (voir arrêt 1C\_598/2013 du 6 décembre 2013 consid. 2.1 et ATF 120 I a 227 consid. 2c et 2d). Toutefois, lorsqu'un propriétaire foncier demande le réexamen et l'adaptation d'un plan d'affectation pour faire modifier ou abroger la réglementation adoptée pour des immeubles voisins, ce n'est pas seulement la collectivité, mais encore le propriétaire du terrain visé qui sont en principe intéressés à la stabilité et à la réalisation du plan: la présomption de validité est en conséquence d'autant plus difficile à renverser (ATF 120 Ia 227 consid. 2d). Le droit cantonal ne prévoit pas une règle différente pour l'adaptation des plans d'affectation. L'art. 63 LATC précise en effet que les plans d'affectation sont réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé et cette règle a une portée comparable à celle de l'art. 21 al. 2 LAT. cc) En l'occurrence, l'élément nouveau invoqué par les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort à l'appui de leur argument selon lequel le PEP devrait être révisé est la découverte de l'amphithéâtre romain et l'adoption d'un plan spécial tendant à sa protection (actuellement à l'étude). Lors de la vision locale, le représentant du SIPAL a indiqué en relation avec cet amphithéâtre que la situation, si elle n'était pas optimale, n'était pas contestée juridiquement par le SIPAL. On en déduit que, pour le service cantonal spécialisé en matière de protection des monuments historiques, la découverte de l'amphithéâtre romain ne justifie pas une opposition de sa part aux constructions permises par le PEP. Sur la base des constatations faites lors de la vision locale, le tribunal ne voit pour sa part pas en quoi la réalisation des constructions permises par le PEP, et notamment celle de l'immeuble litigieux, serait susceptible de porter atteinte à l'amphithéâtre et à ses abords immédiats. On l'a vu, l'amphithéâtre ne se situe pas à proximité immédiate de l'immeuble projeté. Dans leurs observations complémentaires, les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort on encore invoqué comme élément nouveau, sans autres précisions, le projet d'enterrement du parking Perdttemps. Là encore, on ne voit toutefois pas en quoi la réalisation des constructions permises par le PEP poserait problème au regard de ce projet de parking souterrain. dd) Finalement, il y a lieu de constater qu'il n'existe pas d'élément nouveau susceptible de mettre en cause l'intérêt à la stabilité du plan en vigueur,

dont peuvent se prévaloir les propriétaires. On note à cet égard que le secteur est déjà largement bâti et compte des bâtiments dont la plupart présentent des gabarits comparables à ceux de la construction projetée. Comme l'a relevé le représentant de l'autorité intimée à l'audience, le projet litigieux permettra de finaliser les constructions permises par le PEP. Or, le degré de réalisation d'un plan constitue un élément important à prendre en considération dans la pesée des intérêts; lorsque le plan d'affectation a été mis en œuvre par l'octroi d'autorisations construire, sa stabilité doit être garantie (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 199; TF 1C\_536/2012 du 24 juin 2013 consid. 4.2). A cela s'ajoute que le besoin de stabilité des plans revêt une importance accrue pour les plans d'affectation spéciaux qui définissent de façon détaillée les possibilités de construction (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 199; TF 1C\_536/2012 précité consid. 4.2; 1C\_172/2010 du 9 février 2011 consid. 5.1). On ne saurait dans ces conditions reprocher à la municipalité d'avoir considéré qu'aucun motif ne commandait de revoir à ce stade la planification spéciale et d'avoir délivré un permis de construire pour un projet conforme au RPEP en vigueur (sous réserve des considérations développées au consid. 4c/cc ci-dessus). Les griefs formulés sur ce point doivent donc être rejetés.

#### **E. 5**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ font valoir que l'altitude du bâtiment au faîte ne figure pas sur les plans de coupe, ce qui rend impossible le contrôle du respect de la hauteur maximale réglementaire. a) L'art. 7 al. 3 RPEP prévoit que la hauteur à la corniche côté rue ne dépassera pas 10 m et que la hauteur au faîte ne peut excéder 18 m. b) Si la cote relative à la hauteur du bâtiment projeté ne figure effectivement pas sur les plans des coupes, le plan de la façade Sud-Ouest comprend néanmoins une ligne traitillée rouge indiquant la ligne de faîte correspondant à la pente de la rue de la Colombière. On constate ainsi que le bâtiment prévu respecte en tous endroits la hauteur maximale de 18 m par rapport à la rue de la Colombière, ce qui conduit au rejet du grief.

#### **E. 6**

a) Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ font valoir que le nombre d'étages prévu est excessif. Ils se fondent sur la coupe A-A comprise dans PEP, dont ils précisent que rien n'indique qu'elle ne revêtirait qu'un caractère indicatif. Selon cette coupe, selon eux contraignante, le nombre d'étages susceptibles d'être autorisés serait au maximum de deux sur rez-de-chaussée plus les combles. Composé de trois étages sur rez-de-chaussée et d'un étage de combles, le projet compterait un étage de trop. b) On reproduit ici la coupe A-A du PEP dont se prévalent les recourants: Quoi qu'en disent les recourants, cette illustration ne revêt qu'un caractère indicatif et tend prioritairement, vu sa légende, à représenter la situation de la rue sous l'angle de la hauteur maximale au faîte prescrite par le RPEP, mais non à déterminer de manière contraignante un nombre maximal d'étages. Telle limitation, si elle avait réellement été envisagée à l'époque par le législateur communal, aurait expressément dû figurer dans la réglementation du plan spécial. Or, le RPEP se limite à fixer la hauteur maximale des bâtiments, sans faire référence à un nombre déterminé de niveaux. Dans ces conditions, le nombre d'étages prévu par le projet – qui on l'a vu respecte la hauteur maximale réglementaire – ne saurait être remis en cause. Le grief doit dès lors être rejeté.

#### **E. 7**

Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ soutiennent que de par son volume et sa hauteur, le projet dominera fortement les bâtiments sis en aval, en particulier leur bâtiment. La façade Sud-Est provoquerait "un fort décrochement visuel" par rapport aux autres constructions. En outre, l'orientation de la toiture s'intégrerait mal par rapport à celle des autres bâtiments sis à l'Est de la rue de la Colomnière, à proximité de la rue St-Jean. Les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ renvoient sur ce point aux considérations du SIPAL. Ils considèrent que le projet contrevient à l'objectif fixé par l'ISOS, soit la sauvegarde de la substance et de la structure du périmètre comprenant la parcelle n° 365. Les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort critiquent également la hauteur du bâtiment projeté, qu'ils considèrent démesurée à proximité immédiate de la ville historique. La construction serait visible depuis le lac, le quartier de Rive et la terrasse du Château et apparaîtrait comme une excroissance massive incompatible avec son environnement. En outre, les "loggias" et balcons projetés seraient trop massifs et leurs volumes trop profonds pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. Ils invoquent également le préavis négatif du SIPAL, dont le permis de construire n'aurait pas tenu compte. a) aa) L'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille 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 RC, qui figure dans les règles applicables à toutes les zones, est ainsi rédigé: " 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. " L'art. 78 RC concerne les bâtiments à protéger. Il renvoie à la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11). bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 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; arrêts AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). 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; arrêts AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b; AC.2016.0052 précité consid. 2b; AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2). 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 vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD, RSV 173.36]; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts précités AC.2016.0052, AC.2014.0208 et AC.2011.0065). 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; AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a). La jurisprudence récente du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé 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\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C\_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2, cités in AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e). cc) L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN; RS 451]). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C\_188/2007 du 1<sup>er</sup> avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, les objectifs de l'ISOS ne sont pas directement applicables lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils

pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique (arrêts AC.2016.0317 du 21 juillet 2017 consid. 11c; AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 3a/dd; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb). Cette répartition des compétences découle directement de la disposition constitutionnelle relative à la protection de la nature et du patrimoine (art. 78 Cst.) (cf. TF 1A.142/2004 du 10 décembre 2004, in RDAF 2006 629; arrêts AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 11a/cc; AC.2015.0089 précité consid. 3a/dd). b) En l'espèce, la vision locale a permis de constater que l'environnement de la parcelle n° 365, déjà largement bâti, se compose de bâtiments dont l'architecture est relativement hétéroclite, avec des constructions anciennes et contemporaines. Le site compte également le long de la rue St-Jean des bâtiments au volume comparable à celui envisagé. Dans ces circonstances, on ne saurait conclure à l'existence d'un problème d'intégration susceptible de mettre en cause l'appréciation municipale relative à l'esthétique et l'intégration du projet au seul motif que le bâtiment prévu comptera un étage de plus que les constructions directement adjacentes, notamment celle des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_. L'orientation du faîte du futur bâtiment, semblable à de nombreuses constructions situées le long de la rue de la Colombière, ne prête également pas le flanc à la critique. Pour ce qui est de l'ISOS, on relèvera que, lors de l'inspection locale, le représentant du service cantonal compétent en la matière (SIPAL) a confirmé que seule la disproportion des " vides par rapport aux pleins " en façade Sud-Est est jugée problématique. La vision locale a toutefois démontré que cet élément ne permet également pas de conclure que la municipalité aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration en délivrant le permis de construire. Il a en effet été constaté la présence en face de la parcelle n° 365, de l'autre côté de la rue, d'un bâtiment de style contemporain comprenant de grandes ouvertures qui s'intègre de manière satisfaisante au quartier. On relève également que, sur le front de rue, les éléments ouvrants prévus correspondent ce que l'on trouve habituellement dans ce type de configuration. Il n'existe dès lors pas de raison de penser que la seule proportion des vides et des pleins en façade Sud-Est soit susceptible de poser un réel problème d'intégration par rapport à l'environnement bâti. De manière générale, la vision locale a montré 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 à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. On relève à cet égard que le projet litigieux n'est pas prévu dans le secteur du territoire communal présentant le plus d'intérêt selon la fiche ISOS relative à la ville de Nyon, soit le périmètre 1 (vieille ville inscrite dans l'ancienne enceinte fortifiée). On relève également que l'amphithéâtre romain mis à jour en 1996 ne se situe pas à proximité immédiate de la parcelle n° 365, de sorte que le projet n'impactera pas sur ce monument, protégé à terme avec ses alentours par un plan de quartier spécifique. Le SIPAL, dont la prise de position n'évoquait même pas la présence de l'amphithéâtre, ne prétend pas le contraire (cf. pv d'audience). c) Finalement, notamment sur la base des constatations faites lors de la vision locale, le tribunal n'a pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité selon laquelle l'impact du projet sur la "Vieille ville" de Nyon est admissible. De manière générale, le projet ne pose pas de problèmes d'esthétique ou d'intégration par rapport au tissu bâti environnant tels qu'ils justifieraient de

remettre en cause la décision de l'autorité intimée. Les griefs formulés sur ce point doivent dès lors également être écartés.

## **E. 8**

Les recourants C. \_\_\_\_\_ et consort relèvent que la construction d'un bâtiment de 18 m de hauteur pourrait créer un précédent et amener d'autres propriétaires concernés par le PEP à surélever leur bâtiment. Ils font valoir que, adopté en 1979, le PEP est obsolète et ne devrait pas être appliqué de manière "maximaliste" et sans discernement à proximité immédiate de l'amphithéâtre; son application devrait être subordonnée à l'évaluation globale de cette nouvelle réalité et l'autorité intimée aurait pu refuser de délivrer le permis de construire en se fondant sur l'art. 77 LATC . a) Selon 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 (al. 1). L'autorité intimée ayant clairement indiqué dans sa réponse aux recours qu'une modification de la planification en vigueur dans le secteur n'était pas envisagée, en tous les cas pas à brève échéance, l'art. 77 LATC ne trouve ainsi pas à s'appliquer. b) Des explications des recourants, il ressort que ces derniers requièrent en réalité que le PEP et son règlement d'application soient modifiés (réduction de la hauteur maximale admissible) pour tenir compte de la découverte en 1996 dans le secteur de l'amphithéâtre romain. Ils demandent par conséquent que le tribunal procède à un contrôle incident du plan en vigueur. aa) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans la procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est toutefois admis, à titre exceptionnel, notamment lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées depuis l'adoption du plan dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés pourrait avoir disparu. Cette précision jurisprudentielle correspond à l'obligation de réexamen des plans prévue notamment par l'art. 21 al. 2 LAT (TF 1C\_521/2013 du 13 février 2014 consid. 4 et la référence; ATF 120 Ia 227 consid. 2c). bb) L'art. 21 al. 2 LAT tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification - par exemple en réalisant des travaux d'équipement - de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités ; cf. également ATF 132 II 408 consid. 4.2 p. 414; 120 Ia 227 consid. 2b; arrêts 1C\_568/2014 - 1C\_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes, ce qui est plus explicite dans les versions allemande et italienne ( "so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst" ; "i piani d'utilizzazione sono riesaminati e, se necessario, adattati" ): en premier lieu, il convient de déterminer si les circonstances ont évolué de façon à ce qu'il faille réviser le plan d'affectation; l'adaptation proprement dite du plan se fait dans un second temps (ATF 140 II 25 consid. 3 p. 29; Peter Karlen , Stabilität und Wandel in der Zonenplanung, PBG-aktuell 4/1994 pp. 8 ss). Conformément à la jurisprudence, cette seconde étape, à savoir l'examen de la nécessité ou de l'opportunité d'adapter le plan, équivaut à sopeser les divers intérêts en présence (TF 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1). L'art. 21 al. 2 LAT exprime ainsi un compromis entre la nécessité de l'adaptation

régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part. Plus le plan d'affectation est récent, plus on peut compter sur sa stabilité, plus les exigences permettant une modification seront élevées et plus cette présomption de validité sera difficile à renverser (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198; 120 Ia 227 consid. 2c p. 233; 113 Ia 444 consid. 5b p. 455; TF 1C\_202/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3; 1C\_154/2007 du 29 août 2007 consid. 7). L'intérêt à la stabilité du plan 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, des 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 (ATF 140 II 25 consid. 5.3; 132 II 408 consid. 4.2 p. 413; 128 I 190 consid.

## **E. 9**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle des recours, la décision du 21 juin 2017 étant réformée en ce sens que les fermetures vitrées amovibles prévues sur les "loggias" situées en façade Sud sont supprimées. Cette décision est confirmée pour le surplus. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont principalement mis à la charge des recourants et très partiellement à la charge des constructeurs (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants verseront en outre à la Commune de Nyon, ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, des dépens légèrement réduits pour tenir compte de l'admission partielle du recours (art. 55 LPA-VD). L'allocation de dépens aux constructeurs, qui ont agi sans le concours d'un mandataire, n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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