

# VD\_OMNI AC.2023.0147 vom 8. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0147](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0147)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0147 du 8 août 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0147 del 8 agosto 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Nyon, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre le permis de construire autorisant la transformation d'un bâtiment situé en vieille ville de Nyon. Admission partielle du recours et réforme de la décision attaquée, en ce sens que le permis de construire est délivré pour le projet figurant sur les plans modifiés après l'inspection locale (réduction de la largeur de trois lucarnes). Rejet des griefs relatifs au fait que le projet modifié aurait dû faire l'objet d'une (nouvelle) enquête publique (consid.2), sur le respect du règlement communal au sujet de la surface des ouvertures (consid.3) et de leur proportion par rapport à la façade (consid.4), sur l'obligation d'effectuer une étude architecturale et historique et de consulter la commission communale spécialisée (consid.5) et sur l'intégration du projet (consid.6).

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. a LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. C'est le cas des recourants. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours. A la date du présent arrêt, C. \_\_\_\_\_ doit être considérée comme la partie intimée (constructrice), s'étant substituée aux deux sociétés requérantes du permis de construire, en tant que promettant-acquéreur voire nouvelle propriétaire de l'immeuble. C'est désormais cette société qui entend faire usage du permis de construire litigieux (cf. art. 15 al. 1 LPA-VD; CDAP AC.2021.0083 du 12 novembre 2021 consid. 2; AC.2017.0269 du 9 janvier 2019 consid. 1).

### E. 2

Les recourants estiment que les modifications apportées le 21 octobre 2022 au projet de base (du 29 octobre 2020) ne portent pas sur des éléments de peu d'importance, de sorte que le projet modifié aurait dû faire l'objet d'une (nouvelle) enquête publique ordinaire, et pas seulement d'une enquête complémentaire, ce d'autant plus que le PA "Vieille ville" et le RPA sont entrés en vigueur entre les deux enquêtes publiques. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 de la loi du 4 décembre

1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). 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 (AC.2023.0085 du 21 juin 2024 consid. 2 et les réf. cit.). L'enquête publique est une modalité de la procédure administrative. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent 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 (AC.2022.0271 du 3 juillet 2023 consid. 3a et les réf. cit.). Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler ou que le vice a été réparé en cours de procédure (AC.2022.0262 du 28 septembre 2023 consid. 2a et la réf. cit.). L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) règle la procédure d'enquête complémentaire. Selon cette disposition, l'enquête complémentaire peut intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Ainsi, 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" (art. 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 RLATC. Les modifications encore plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (AC.2023.0085 déjà cité consid. 2; AC.2022.0027 du 15 décembre 2022 consid. 6b; AC.2019.0310 du 2 juin 2020 consid. 4a). De jurisprudence constante, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (AC.2022.0262 déjà cité consid. 2a et la réf. cit.) ou lorsqu'elles visent à rendre le projet réglementaire (AC.2023.0273 du 1<sup>er</sup> mai 2024 consid. 2a; AC.2022.0065 du 13 janvier 2023 consid. 4a et les réf. cit.). b) En l'occurrence, l'examen des deux dossiers d'enquête publique (principale et complémentaire) permet de mettre en évidence les modifications suivantes: l'aménagement au rez-de-chaussée d'un local commercial au lieu d'un studio, l'abaissement de 20 cm de la hauteur au faîte, le retrait de la façade donnant sur la rue et la création de portes-fenêtres avec des balcons au lieu des fenêtres au premier et au deuxième étages dans la partie sud du bâtiment, ainsi que la création de trois lucarnes, respectivement de trois châssis rampants ("velux"), au lieu de quatre, dans le pan de toit côté rue. L'aménagement d'un local commercial au lieu d'un studio répond à une des critiques soulevées par les recourants dans leur opposition du 10 mars 2020 (ils relevaient que la modification

envisagée devrait respecter la typologie du bâtiment, notamment son affectation mixte) et le rend conforme à l'art. 28 al. 7 in fine RPA, qui dispose que l'aménagement des surcombles d'un bâtiment est subordonné à l'affectation du rez-de-chaussée de ce même bâtiment à du commerce ou de l'artisanat. Par ailleurs, la réduction de la hauteur du bâtiment de 20 cm va également dans le sens des opposants et apporte une amélioration si l'on se place dans la situation des voisins. Il en va de même de la réduction du nombre (trois au lieu de quatre) des lucarnes et des châssis rampants. S'agissant du retrait de la façade et de la création de balcons aux premier et deuxième étages dans la partie sud du bâtiment, ces modifications ont été sollicitées par la CEDU lors de sa séance du 10 février 2022. Cette commission a en effet demandé que le "recul du petit bâtiment" soit maintenu, en proposant de créer un balcon, ainsi que la pose de volets sur la façade rue afin d'améliorer la composition de cette façade. La création des balcons a entraîné le remplacement des fenêtres prévues par des portes-fenêtres. Ces modifications, qui ne touchent qu'une façade du bâtiment, ont pour conséquence de réduire légèrement le gabarit du bâtiment initialement prévu. Les modifications sont ainsi de peu d'importance par rapport au projet qui a fait l'objet de l'enquête principale et apportent des améliorations par rapport à la situation des voisins, avec une volumétrie moins importante de la construction par l'abaissement de la hauteur au faîte et du retrait d'une partie de la façade. Le choix de la municipalité de soumettre le projet litigieux à l'enquête complémentaire n'est pas critiquable. Le but visé par les art. 109 LATC et 72b RLATC a été atteint dès lors que les recourants, qui ne critiquent au demeurant pas cette réglementation cantonale, ont pu prendre connaissance du projet et le critiquer de manière circonstanciée. Quant aux carences dans l'utilisation du code couleur s'agissant des modifications apportées au projet initial, le tribunal relève que si les recourants s'en plaignent formellement, ils ne soutiennent pas qu'elles les auraient entravés dans l'exercice de leurs droits, ce qui n'a manifestement pas été le cas. Assistés d'un mandataire professionnel dès le stade de l'opposition, il ressort de leurs écritures qu'ils ont parfaitement saisi les contours des modifications litigieuses. Par ailleurs, on ne voit pas pour quel motif l'entrée en vigueur du PA "Vieille ville" le 11 juillet 2022 aurait entraîné une obligation pour l'autorité intimée de soumettre le projet modifié à une nouvelle enquête publique (principale), étant rappelé que cette nouvelle réglementation déployait déjà un effet anticipé négatif avant la mise à l'enquête principale du projet litigieux (cf. art. 49 LATC). La municipalité devait veiller à ce que la transformation du bâtiment soit aussi conforme au futur plan d'affectation et les intéressés devaient connaître cette situation, de sorte que l'évolution de la planification n'était pas une circonstance nouvelle déterminante. c) L'autorité intimée a par ailleurs clairement indiqué dans ses déterminations du 15 janvier 2024 qu'elle complèterait la décision de délivrance du permis de construire par une condition aux termes de laquelle la largeur de chaque lucarne du pan est de la toiture ne devra pas dépasser 107 cm, conformément aux plans modifiés du 20 décembre 2023. La réduction de la largeur des lucarnes exigée par l'autorité intimée tend à corriger le projet pour qu'il respecte l'art. 29 RPA. Partant, le fait de ne pas avoir exigé une enquête publique complémentaire ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que la procédure suivie n'a pas porté préjudice aux recourants, puisqu'ils ont eu la faculté de prendre connaissance de ces nouveaux plans et de se déterminer à leur propos. Ces modifications sont intervenues dans le cadre de la présente procédure de recours et doivent de ce fait être considérées comme un acquiescement partiel. Il conviendra d'en tenir compte dans la répartition des frais et dépens de la cause (AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 2c). Il en résulte que c'est sur la base des plans modifiés du 20 décembre 2023 que la régularité du projet doit être

examinée dans la présente affaire.

### **E. 3**

Les recourants font valoir que le projet, même s'il a été modifié selon les plans du 20 décembre 2023, ne respecte toujours pas l'art. 29 al. 3 RPA. a) L'art. 29 al. 3 RPA dispose que, dans tous les cas, la somme des surfaces des ouvertures mesurées hors tout ne peut excéder 15% de la surface du pan de toit considéré; en outre, la somme des longueurs des ouvertures mesurées hors tout ne peut excéder 30% de la longueur de ce pan mesurée à mi-hauteur des ouvertures. Ces mesures sont prises en élévation. L'art. 29 RPA comprend un schéma de mesure de la longueur des ouvertures. b) Le projet modifié selon les plans du 20 décembre 2023 prévoit pour chaque lucarne une largeur de 107 cm, au lieu des 140 cm initialement prévus. Il ressort du dernier plan de l'architecte que la longueur du pan mesurée à mi-hauteur des lucarnes est de 10,7 m (voire 10,73 m si on se réfère au calcul joint au plan). La somme de la longueur des trois lucarnes est de 3,21 m (3 x 107 cm), ce qui équivaut à 30% de la longueur de la toiture. Par ailleurs, selon le calcul de l'autorité intimée figurant dans ses déterminations du 10 novembre 2023, la surface des ouvertures en toiture représentait 15,9% de la surface du pan de toit considéré, étant précisé que le dépassement de 0,9% était admis au regard du pourcentage d'erreur dû à la précision de lecture des plans. La largeur de chacune des trois lucarnes ayant ensuite été réduite de 33 cm, il est évident que la surface des ouvertures en toiture n'occupe désormais (selon les derniers plans du 20 décembre 2023) pas plus de 15% de la surface du pan de toit. Ce grief est dès lors rejeté. c) Les recourants mettent en doute le fait que le projet ainsi modifié - soit avec une réduction de la largeur des trois lucarnes - respecte l'art. 28 RLATC. Cette disposition a la teneur suivante: " Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble. " Selon le plan de l'étage "Toiture combles" du 20 décembre 2023, deux des lucarnes donnent sur une salle à manger et la dernière donne sur une chambre. La superficie de la salle à manger est de 28,4 m<sup>2</sup> et celle de la chambre de 12,4 m<sup>2</sup>. Une surface d'éclairage de 1,89 m<sup>2</sup> (1/15 e de 28,4 m<sup>2</sup>) pour la salle à manger et de 0,83 m<sup>2</sup> (1/15 e de 12,4) pour la chambre est dès lors nécessaire. Or, chaque lucarne a une surface de 1,2 m<sup>2</sup>, de sorte que la surface des deux lucarnes (2,4 m<sup>2</sup>) prévues pour éclairer la salle à manger et celle de la lucarne prévue pour éclairer la chambre respectent bien l'art. 28 al. 1 RLATC. Ce grief est dès lors rejeté.

### **E. 4**

Les recourants font valoir que le projet viole l'art. 27 al. 1 RPA, les façades comprenant davantage de pleins que de vides, en particulier en raison de la création des trois portes-fenêtres dans la partie sud de la façade-rue aux premier et deuxième étages. a) L'art. 27 al. 1 RPA dispose que les façades sur rue sont obligatoirement pourvues d'ouvertures à chaque étage. Elles comprennent davantage de pleins que de vides, à l'exception du rez-de-chaussée. L'ouverture des façades existantes par des baies d'une largeur telle qu'elle oblige à en modifier excessivement l'aspect visuel et la structure porteuse est interdite. b) Dans sa note du 10 novembre 2023, l'autorité intimée a vérifié que le projet respectait bien

cette disposition. On peut renvoyer à son calcul. Contrairement à ce que font valoir les recourants, la façade donnant sur la rue \*\*\*\*\* n'a pas à être considérée comme deux façades distinctes, même si la partie sud est en retrait par rapport à la partie nord. On ne voit en effet aucun motif de s'écarter de la façon dont la municipalité applique l'art. 27 al. 1 RPA, en raison d'une part de la teneur de cette disposition et d'autre part au vu du large pouvoir d'appréciation qui est reconnu à une commune dans l'interprétation de sa réglementation en matière de police des constructions (art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; AC.2022.0262 du 28 septembre 2023 consid. 6). Par ailleurs, la décision attaquée n'a pas besoin de préciser que les cadres des fenêtres devront être en bois, cette obligation résultant clairement de l'art. 27 al. 2 in fine RPA. c) Les recourants estiment également que la surface vitrée rectangulaire à droite de la porte d'entrée, qui n'a plus fonction de vitrine, devrait être supprimée en application de l'art. 27 al. 8 RPA. Cet article dispose que pour les vitrines existantes dont le traitement n'est plus en harmonie avec le caractère des lieux et les étages du bâtiment, la Municipalité peut exiger leur transformation lors de travaux importants sur le bâtiment concerné. En l'occurrence, on ne voit pas pour quel motif l'autorité intimée aurait dû exiger la suppression de cette surface vitrée, alors que la CEDU n'a émis aucune critique à son sujet et qu'elle fait partie de l'identité du bâtiment, dont les recourants demandent la préservation. Ce grief est rejeté.

## **E. 5**

Les recourants font également valoir que le projet mis à l'enquête complémentaire du 23 novembre au 22 décembre 2022, soit après l'entrée en vigueur du PA "Vieille ville", aurait dû être soumis au préavis de la CEDU. Ils ajoutent qu'une étude architecturale et historique était nécessaire pour juger de l'atteinte portée au bâti existant en termes de gabarit, de hauteur et d'orientation de toiture et de façade. a) L'art. 16 al. 1 RPA dispose que pour tout projet impliquant un bâtiment protégé ou à conserver, un changement de gabarit, une démolition/ reconstruction ou une nouvelle construction, une étude architecturale et historique est exigée. Elle couvre l'ensemble de la parcelle concernée et porte sur l'inscription du projet dans son ensemble construit environnant et sa substance historique éventuelle. L'art. 17 RPA a la teneur suivante: " Article 17 : Etude architecturale et historique 1 Le cahier des charges de l'étude architecturale et historique, obligatoire pour tout projet concerné par les dispositions de l'art. 16 "ensemble construit environnant", doit être défini d'entente avec la Commune. Cette étude documente la demande préalable (art.41) et doit, dans tous les cas, réunir les informations suivantes: > les grands principes du projet architectural envisagé, > la description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention, >le relevé de l'état existant (plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention), >la documentation illustrative générale de l'édifice (intérieurs et extérieurs) et détaillée des éléments touchés par l'intervention (photographies), >le relevé des façades contigües et en vis-à-vis. 2 Elle doit être soumise à la Commission d'experts en matière de développement urbain pour préavis. La Commune transmet l'étude à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) qui établit son propre préavis. La demande préalable auprès de la DGIP doit être déposée au moyen du formulaire ad hoc établi par la DGIP. " Lorsque la CDAP a statué sur le recours dirigé contre les décisions d'adoption et d'approbation du PA "Vieille ville", elle a examiné la portée de l'art. 17 RPA. Elle a exposé ce qui suit, au considérant 7 ( AC.2021.0351): " A propos du grief visant l'art. 17 RPA, le conseil communal expose que, comme cela a été relevé dans la réponse à l'opposition, l'étude architecturale et historique

est destinée à permettre de vérifier l'intégration du projet dans le tissu bâti, compte tenu de la protection exigée par l'ISOS. Seul sera demandé un relevé de façade des bâtiments voisins, soit des constructions participant à l'espace-rue du bâtiment sur lequel il y a un projet. Cette exigence est une mesure adéquate pour garantir la protection du patrimoine bâti et ainsi respecter, lorsque des travaux sont projetés, l'objectif de sauvegarde fixé par l'ISOS. Même si le bâtiment du recourant n'est pas en tant que tel un monument historique protégé ou digne d'être classé – il a obtenu la note \*4\* lors du recensement architectural, ce qui signifie que c'est un objet bien intégré –, il participe à la structure de la rue. Vu l'importance de préserver les espaces-rues en vertu de l'ISOS, chaque projet de construction doit être évalué au regard de son intégration dans la rue, c'est-à-dire par rapport aux bâtiments voisins. En cas de transformation sensible (changement de gabarit, démolition/reconstruction), il est important que l'autorité compétente puisse apprécier les effets des travaux dans le contexte local et la documentation requise par l'art. 17 RPA est propre à permettre une appréciation correcte de la situation. Il convient encore de relever ce qui suit: à ce stade, le recours au Tribunal cantonal tend au contrôle abstrait de la conformité au droit supérieur de cette prescription réglementaire de nature formelle (elle concerne le contenu du dossier de la demande du permis de construire). Il s'agit de déterminer si elle se prête à une interprétation conforme par l'autorité qui sera appelée à appliquer le PA Vieille ville dans une procédure de permis de construire. A l'inspection locale, les représentants de la commune ont déclaré que le constructeur ne devrait pas nécessairement établir de nouveaux relevés des bâtiments concernés, les relevés conservés aux archives communales (provenant d'anciens dossiers de permis de construire) ou des photomontages pouvant suffire; de toute manière, cette disposition ne serait pas appliquée de façon chicanière. On peut donc en déduire qu'une application de l'art. 17 RPA proportionnée au but visé, sans coûts excessifs pour le constructeur, est possible. " b) L'art. 4 al. 1 RPE prévoit quant à lui que pour tous les projets de construction, d'urbanisme ou relatifs au règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, la Municipalité prend l'avis d'une "Commission consultative d'architecture et d'urbanisme", choisie parmi des personnes compétentes en la matière. c) En l'occurrence, il ressort des déterminations de l'autorité intimée des 15 janvier 2024 et 12 avril 2024, ainsi que des documents qu'elle a produits, que la CEDU a examiné le projet d'agrandissement/transformation du bâtiment litigieux, singulièrement la question de l'esthétique et de l'intégration de ce bâtiment, à quatre reprises, soit lors de ses séances des 6 novembre 2019, 4 mars 2020, 10 février 2022 et 19 mai 2022. L'autorité intimée n'avait aucun motif de demander aux constructrices de produire une étude architecturale et historique pour la soumettre à la CEDU, alors que cette dernière avait déjà connaissance de l'environnement du bâtiment et qu'elle avait déjà pu apprécier la question de son intégration et faire évoluer le projet en exigeant différentes modifications de celui-ci, en particulier s'agissant de la façade sur rue de ce bâtiment. d) Les recourants estiment également que l'autorité intimée aurait dû consulter la sous-commission de la CEDU. L'art. 43 RPA dispose que pour tout projet compris à l'intérieur du périmètre PA, la Municipalité peut consulter la sous-commission Vieille ville, conformément au règlement de la Commission d'experts en matière de développement urbain. Il ne s'agit dès lors pas d'une obligation. e) Il convient de rappeler qu'il appartient en premier lieu à la municipalité d'interpréter ces règles du droit communal qui ne sont pas de pures dispositions d'exécution du droit cantonal, mais qui prévoient, de manière autonome, l'intervention de certains organes dans la préparation des décisions fondées sur les art. 104 ss LATC. En d'autres termes, et en particulier dans une procédure administrative introduite

avant l'entrée en vigueur du PA "Vieille ville", la juridiction cantonale n'a pas de motifs de reprocher une violation du droit à la municipalité, qui néanmoins a veillé à obtenir l'avis de la commission spécialisée, pour un projet de transformation ne concernant pas un bâtiment spécialement digne de protection (voir infra consid. 6 let. c). S'agissant de la requête des recourants demandant la production de l'intégralité des avis donnés par la CEDU de 2016 à fin 2022 relatifs aux projets de transformation/reconstruction du bâtiment litigieux, elle a été satisfaite dans la mesure où l'autorité intimée a produit une copie des avis de la CEDU sur le projet (deux documents intitulés "Préavis de la Commission d'experts en matière de développement urbain à destination de la Municipalité" établis à la suite des séances des 6 novembre 2019 et 4 mars 2020, ainsi que les notes partiellement caviardées des séances de la CEDU des

#### **E. 10**

février 2022 et 19 mai 2022 – ces documents faisant office de procès-verbal pour lesdites séances). Le tribunal ne voit pas de motif de demander la production des avis donnés en 2016 sur un précédent projet, qui a depuis lors été abandonné au profit du présent projet. Le tribunal ne voit pas non plus de motif de donner suite aux autres requêtes des recourants, qui demandent en particulier la production des décisions de nomination de la CEDU pour les législatures de 2016-2021 et de 2021-2026, ainsi que du règlement édicté quant à sa composition et à son fonctionnement. On discerne mal l'utilité qu'auraient ces renseignements pour l'examen de la validité du permis de construire. Et même dans l'hypothèse où les recourants entendraient contester la composition de la CEDU ou auraient envisagé de demander la récusation de membres de la CEDU, les règles de la bonne foi leur imposaient d'intervenir d'emblée auprès de la municipalité pour obtenir lesdits renseignements et faire valoir leurs motifs de récusation. Soulever cette question la première fois devant l'autorité de recours serait inadmissible. 6. Les recourants estiment que le projet, en raison, d'une part, de ses ouvertures en façade et, d'autre part, de l'orientation de son faîte et la hauteur excessive que cette orientation autorise, n'est pas intégré et qu'il porte atteinte aux caractéristiques de la rue. Ils invoquent l'ISOS. a) L'art. 86 LATC, règle générale en matière d'esthétique et d'intégration des constructions, dispose 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 niveau communal, la disposition correspondante est l'art. 77 RPE, qui prévoit notamment que la municipalité prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal (al. 1). Selon la jurisprudence, l'application de la clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2). Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; AC.2022.0245 du 20 septembre 2023 consid. 8). b) Conformément à l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale du 1 er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) qui donne mandat au Conseil fédéral à ce sujet, l'ordonnance du

### **E. 13**

novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) recense les sites construits d'importance nationale. Nyon y est inscrit sous la référence VD 4607 en tant que ville. L'inventaire ISOS attribue à la Vieille ville de Nyon un objectif de sauvegarde A, à savoir la sauvegarde de la substance; selon l'art. 9 al. 4 let. a OISOS, cela signifie " sauvegarder intégralement toutes les constructions et installations et tous les espaces libres ainsi que supprimer les interventions parasites ". Dans le texte décrivant le site actuel (p. 35), la fiche ISOS retient en particulier que la Vieille ville est un noyau traversé par une rue principale (la Grand-Rue) ainsi que par de multiples rues secondaires plus étroites suivant la même orientation nord-est/sud-ouest. Le bâti datant du 16 e au 19 e siècle particulièrement dense et homogène se compose de bâtiments contigus présentant généralement trois ou quatre niveaux orientés gouttereaux (sur rue), qui créent des espaces-rues clairement définis. Selon la jurisprudence, les inventaires fédéraux prévus par la LPN sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers. Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'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. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (ATF 147 II 351 consid. 4.3, ATF 135 II 209 consid. 2.1; TF 1C\_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2 et les références; AC.2021.0351 du 11 juillet 2022 consid. 7b). Depuis le 1 er janvier 2020, l'art. 11 OISOS prévoit expressément que les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs cantonaux (al. 1), et ils veillent à ce que l'ISOS soit pris en compte en particulier lors de l'établissement des plans d'affectation (al. 2). c) En l'occurrence, le PA "Vieille ville" et son RPA ont précisément été adoptés, afin de garantir le maintien de la structure historico-architecturale de la Vieille ville de Nyon protégée par l'ISOS (voir AC.2021.0351). Autrement dit, les autorités compétentes ont tenu compte des objectifs de l'ISOS, dans le cadre de cette planification détaillée limitée à un périmètre restreint. S'agissant de la parcelle n o 46, le PA "Vieille ville" a prévu que le régime qui lui est applicable est celui défini à l'art. 22 RPA,

intitulé "Nouveaux gabarits de constructions". L'art. 22 RPA a la teneur suivante: " 1 Les nouveaux gabarits de constructions sont destinés à la réalisation de nouveaux volumes bâtis ou aux reconstructions. 2 Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'intérieur des nouveaux gabarits de constructions qui déterminent l'emprise maximale du nouveau bâtiment. 3 A l'intérieur d'un nouveau gabarit de construction, l'ordre contigu est obligatoire. Si le nouveau gabarit de construction se situe en contiguïté d'un bâtiment existant, d'un nouveau gabarit de constructions ou d'un périmètre d'évolution des constructions, l'ordre contigu est obligatoire avec celui-ci. 4 Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées. 5 Le nombre de niveaux maximal des nouveaux gabarits de constructions est fixé en plan. Pour un bâtiment dont le nombre de niveaux maximal autorisé est de "R", seules des toitures plates sont autorisées. Les hauteurs maximales correspondantes sont les suivantes:

| Nombre de niveaux maximale à la corniche [...] | Hauteur |
|--|---------|
| R+1+C  | 8.00 m  |
| R+2+C  | 11.00 m |
| R+3+C  | 14.00 m |

6 A l'intérieur des nouveaux gabarits de constructions dont le nombre de niveaux est limité à R, le logement n'est pas autorisé. " Sur le plan, le pourtour du nouveau gabarit de construction sur la parcelle n° 46 correspond aux limites de cette parcelle. Le nombre de niveaux maximal est précisé: "R+2+C", à savoir rez-de-chaussée + deux étages + combles. Le régime de l'art. 22 RPA est un des régimes applicables aux périmètres bâtis. Le plan prévoit par ailleurs une réglementation spécifique pour les bâtiments protégés (art. 19 RPA), pour les bâtiments à conserver (art. 20 RPA), pour les bâtiments pouvant être maintenus ou reconstruits (art. 21 RPA) et pour des périmètres d'évolution des constructions (nouveaux volumes bâtis, art. 23 RPA). Le PA "Vieille ville" ne permet généralement pas une augmentation du volume ou de la hauteur des bâtiments existants, ce qui permet de préserver la structure du site construit, conformément aux objectifs de l'ISOS (AC.2021.0351 déjà cité consid. 8). Le bâtiment litigieux bénéficie ainsi d'un statut spécial par rapport à la plupart des autres bâtiments de la Vieille ville, puisqu'il peut être reconstruit dans un gabarit plus important (beaucoup d'autres bâtiments doivent être conservés dans leur gabarit [art. 20 RPA] ou, pour ceux qui peuvent être démolis, doivent être reconstruits dans leur gabarit actuel [art. 21 RPA]). Les autorités de planification ont ainsi considéré que le bâtiment litigieux pouvait être rehaussé sans que cela ne porte atteinte aux caractéristiques de la rue ou de façon plus générale à la substance de la Vieille ville protégée par l'ISOS. Elles n'ont par ailleurs pas jugé nécessaire que l'orientation du faîte de ce bâtiment – laquelle diffère actuellement de celle des bâtiments voisins – soit conservée. Ainsi, dans la mesure où le bâtiment projeté respecte la hauteur prévue par le RPA, ainsi que, comme on l'a vu aux considérants précédents, les dispositions réglementaires sur le nombre d'ouvertures en toiture et en façade (art. 27 et 29 RPA), on ne voit pas de motif de considérer qu'il porterait atteinte aux caractéristiques de la rue \*\*\*\*\*. La cour a d'ailleurs pu constater lors de l'inspection locale qu'il y avait dans cette rue, des constructions de plusieurs niveaux et que certaines fenêtres de ces bâtiments étaient munies de volets et d'autres pas. Le bâtiment des recourants est notamment une maison ancienne restaurée dans le gabarit existant avec le maintien des portes et des fenêtres, dotées d'huissieries contemporaines et sans volets. Aucune caractéristique du bâtiment projeté ne permet de considérer qu'il ne s'intégrera pas dans cet environnement bâti. Les organes spécialisés au niveau cantonal (DGIP) ou communal (CEDU) ont bien tenu compte du contexte général ainsi que des particularités du bâtiment litigieux. La municipalité pouvait délivrer le permis de construire sans être en contradiction avec les préavis de ces organes.

Les griefs des recourants, à propos de l'intégration du projet, se révèlent en définitive mal fondés. 7. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. En effet, dans la mesure où, dans le cadre de la présente procédure et pour répondre à certaines critiques des recourants, les sociétés constructrices ont modifié (très) partiellement le projet (réduction de la largeur de trois lucarnes) et que l'autorité intimée a indiqué y consentir, la décision du 3 avril 2023 doit être réformée en ce sens que le projet autorisé est celui résultant des plans modifiés du 20 décembre 2023. La décision est confirmée pour le surplus s'agissant de tous les éléments non touchés par les modifications du 20 décembre 2023. Les recourants, qui succombent pour l'essentiel, doivent supporter un émolument judiciaire réduit (art. 49 et 51 al.1 LPA-VD; AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 9). Un émolument réduit doit également être mis à la charge de la constructrice intimée. Les recourants auront par ailleurs à payer une indemnité de dépens à l'autorité intimée et à la constructrice, chacune de ces parties étant représentée par un avocat (art. 55 LPA-VD). Cette indemnité de dépens sera toutefois réduite, dans la mesure où le projet a été modifié après l'inspection locale.

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