

# VD\_OMNI AC.2024.0328 vom 6. Oktober 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-10-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0328](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0328)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0328 du 6 octobre 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0328 del 6 ottobre 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Nyon | Recours contre les conditions communales d'un permis de construire délivré pour l'aménagement, en zone industrielle, de zones de stationnement, de stockage et de dépôt destinées à être louées à des entreprises pour y entreposer leurs véhicules, machines et/ou matériaux. Le stationnement de véhicules destinés à l'exploitation d'entreprises commerciales et conforme à la zone industrielle, vu la pratique constante des autorités communales consistant à admettre les activités commerciales dans cette zone. En interdisant le stationnement de véhicules sur les secteurs en cause, hormis ceux des entreprises louant actuellement ces espaces, la municipalité impose des exigences de droit privé qui portent atteinte à la propriété de la recourante; seule est déterminante l'utilisation conforme à leur destination des différents secteurs de la parcelle. Admission du recours et réforme de la décision en ce sens que les conditions communales litigieuses sont supprimées.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité 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'espèce, le recours a été formé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). En tant que destinataire du permis de construire litigieux dont elle conteste certaines les conditions, la recourante a la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La recourante conteste uniquement les conditions imposées par la municipalité dans le permis de construire aux chiffres 1.1.2 et 1.2.6, 5<sup>ème</sup> paragraphe, (v. supra lettre D); elle fait valoir que ces conditions sont dépourvues de fondement légal, disproportionnées et violent la garantie de la propriété. a) La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Elle permet au propriétaire d'un terrain d'en disposer librement, par exemple de construire sur celui-ci selon ses préférences, dans les limites fixées par la loi (CDAP AC.2022.0315 du 8 mars 2023 consid. 2a). La garantie de la propriété n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, soit une loi au sens formel si la restriction est grave (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). Ce dernier exige que la mesure mise en œuvre soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude), que celui-ci ne puisse pas être atteint par une

mesure moins incisive (règle de la nécessité), et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis (règle de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 146 I 157 consid. 5.4; 143 I 403 consid. 5.6.3; 141 I 20 consid. 6.2.1). b) En droit public des constructions, comme le rappelle régulièrement la jurisprudence, le permis de construire constitue une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (CDAP AC.2024.0226 du 25 février 2025 consid. 2a/bb; AC.2022.0387 du 4 septembre 2023 consid. 2a; AC.2018.0256 du 22 février 2019 consid. 1a; AC.2017.0335 du 12 avril 2018 consid. 5a). Il n'appartient dès lors pas à l'autorité municipale d'élaborer des variantes qu'elle proposerait ou imposerait au constructeur, ni de subordonner l'octroi de l'autorisation à des conditions accessoires non prévues par la loi (CDAP AC.2024.0226 précité consid. 2a/bb; AC.2020.0326 du 27 janvier 2022 consid. 4d; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 9c/bb; AC.2015.0110 du 27 novembre 2015 consid. 2e; AC.2015.0008 du 26 juin 2015 consid. 2a et les références citées). Cela étant, comme toute décision créant des droits ou des obligations, un permis de construire peut être affecté de diverses modalités (terme, condition, charge), fixées dans des clauses accessoires (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2<sup>ème</sup> éd., Lausanne 1988, p. 182 ss). Ce régime demeure toutefois soumis au principe de la légalité; une autorité ne peut ainsi pas joindre à sa décision des clauses accessoires que la loi ne prévoit pas (Pierre Moor/Etienne Poltier, *Droit administratif*, vol. II,

### **E. 3**

a) En l'occurrence, la recourante conteste les conditions imposées par la municipalité figurant dans le permis de construire aux chiffres 1.1.2 et 1.2.6,

### **E. 5**

ème paragraphe. Elle fait valoir que son projet, qui prévoit l'aménagement de places de stationnement, de stockage et de dépôts non couvertes qu'elle mettra en location auprès d'entreprises industrielles et commerciales, afin qu'elles y déposent leurs véhicules et matériaux de travail ou de chantier, est conforme à la zone industrielle A. Elle ajoute que les clauses contestées du permis de construire ne reposent sur aucune base légale et que la municipalité n'est pas fondée à lui interdire de louer une partie de son terrain à d'autres locataires potentiels que les entreprises B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, qui ont été mentionnées à titre indicatif, dès lors que le terrain est utilisé conformément aux indications figurant sur les plans mis à l'enquête publique. La restriction temporelle consistant à limiter la possibilité de stationnement des véhicules de chantier à dater du début effectif des travaux serait également dépourvue de base légale selon la recourante. Celle-ci considère que de telles ingérences sont disproportionnées et portent gravement atteinte à la garantie de la propriété. L'autorité intimée soutient pour sa part avoir délivré le permis de construire sollicité, sur la base des indications expressément fournies par la recourante elle-même sur les plans d'enquête, étant précisé que les entreprises B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ déploient une activité en lien avec la zone industrielle A, à proximité de la parcelle de la recourante. Elle reproche à cette dernière d'avoir fait preuve de mauvaise foi en ne l'informant pas qu'elle projetait de louer les places en question à d'autres fins que celles mentionnées sur les plans, alors qu'elle entend en réalité affecter les zones 1, 2 et 4 à l'usage de places de stationnement destinées à la location de véhicules automobiles individuels pour tout un chacun, notamment à des particuliers, ce qui ne serait pas compatible avec la zone industrielle A. Les clauses 1.1.2 et 1.2.6 du permis de construire viseraient donc à empêcher

un usage non conforme à cette zone selon l'intimée. Celle-ci conteste en outre toute violation de l'art. 26 al. 1 Cst., estimant que les art. 44 RPE et 22 al. 2 let. a LAT constituent une base légale suffisante, en présence d'une restriction qui ne constitue pas une atteinte grave au droit de propriété; que l'intérêt public au respect de la zone industrielle A l'emporte sur l'intérêt privé de la recourante, les surfaces en question devant être réservées à l'industrie et à l'artisanat; et que les clauses précitées respectent le principe de proportionnalité. Dans sa réplique, la recourante conteste toute mauvaise foi, précisant notamment qu'elle ne projette pas de louer les emplacements prévus à d'autres fins que celles annoncées, mais qu'elle ne doit pas être empêchée de les mettre à disposition de tiers si ses cocontractants venaient à changer, que ce soit pendant ou après la construction de l'hôtel industriel. Elle ajoute que plusieurs entreprises de construction recherchent des terrains en zone industrielle pour y entreposer leurs véhicules, machines et matériaux de chantier, les besoins à cet égard étant bien réels. Elle relève en outre que la municipalité n'expose pas en quoi le stationnement de véhicules automobiles individuels ne serait pas conforme à la zone industrielle A. b) En l'occurrence, en assortissant le permis de construire des conditions particulières litigieuses, la municipalité entend éviter que la recourante affecte une partie de sa parcelle à la location de places de stationnement pour des véhicules individuels, considérant que cet usage n'est pas conforme l'art. 44 RPE. Elle ne soutient en revanche pas que le projet de la recourante contreviendrait à d'autres dispositions légales ou réglementaires. aa) Aux termes de l'art. 44 RPE, qui régit la zone industrielle A, cette zone est réservée aux établissements industriels, fabriques, garages-ateliers ou industriels, ainsi qu'aux entreprises artisanales. Des habitations de modeste importance peuvent toutefois être autorisées, si elles sont nécessitées par des raisons d'exploitation. Les habitations devront s'intégrer aux bâtiments et installations d'exploitation, de façon à former un ensemble architectural cohérent. La CDAP a déjà eu l'occasion de juger qu'il fallait interpréter l'art. 44 RPE relatif à la zone industrielle A dans un sens large, dans la mesure où la zone industrielle en question comprend déjà de nombreuses entreprises sans rapport avec l'activité industrielle ou artisanale, soit plusieurs sociétés de prestation de services (taxi, fiduciaire, sociétés informatiques) ou de vente, tout en relevant que les autorités communales nyonnaises avaient laissé s'instaurer une certaine mixité entre entreprises industrielles et commerciales (CDAP AC 2022.0222 du 16 août 2023 consid. 4a/bb; AC.2021.0189 du 10 août 2022 consid. 5b; AC.2008.0122 du 19 janvier 2010 consid. 1, concernant une station-service avec shop, confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C\_122/2010 du 21 juin 2010 consid. 4). Selon sa jurisprudence, la CDAP admet effectivement que des activités commerciales peuvent être autorisées dans une zone industrielle ou artisanale lorsque l'autorité a développé une pratique constante consistant à admettre dans ce type de zone des activités commerciales non industrielles, telles que la vente, les activités de services, de détente ou de loisirs (CDAP AC.2022.0010 du 27 janvier 2023 consid. 2c et les références citées). bb) Dans le cas présent, il convient de relever en premier lieu qu'il ne ressort pas du dossier que la recourante projetterait effectivement de louer son terrain à des particuliers afin qu'ils puissent y stationner leurs véhicules individuels, ainsi que le prétend l'intimée. La recourante a au contraire confirmé qu'elle envisageait de louer les emplacements en cause à des entreprises industrielles et/ou commerciales, afin que celles-ci y entreposent leurs véhicules, machines et/ou matériaux, ce qui ressort du reste de sa demande de permis de construire, en particulier des légendes figurant sur les plans soumis à l'enquête publique. La recourante a par ailleurs rendu vraisemblable l'existence d'un réel besoin pour ce type d'affectation (v. pièces 10 et 16 des

bordereaux produits à l'appui du recours et de la réplique). Au surplus, on ne saurait considérer que la location de certains secteurs de la parcelle de la recourante pour le stationnement de véhicules, quand bien même ces emplacements seraient mis à disposition d'entreprises commerciales, contreviendrait à l'art. 44 RPE régissant la zone industrielle A, vu la jurisprudence susmentionnée et l'interprétation large qu'il convient de faire de cette disposition, les autorités communales ayant laissé s'implanter de nombreuses entreprises de services et de vente dans cette zone. La conformité à la zone est du reste acceptée par la municipalité pour le stationnement des véhicules immatriculés ou neufs de l'entreprise C. \_\_\_\_\_, si l'on lit en parallèle les plans mis à l'enquête et la condition municipale 1.1.2, 2<sup>ème</sup> paragraphe, du permis de construire. On ne saisit dès lors pas pour quelle raison cela ne pourrait pas être admis pour d'autres entreprises commerciales. Il convient d'admettre au contraire que l'utilisation de places de stationnement pour véhicules à des fins commerciales ne contrevient pas à l'art. 44 RPE et qu'un tel usage est conforme à la zone industrielle A, compte tenu de la mixité existante dans cette zone. En interdisant le stationnement des véhicules sur les zones 1 et 2 et 4 prévues à cet effet, hormis aux entreprises B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ et aux véhicules destinés à la construction de l'hôtel industriel, et en excluant toute location de ces emplacements à des tiers, de même qu'en limitant temporellement le stationnement des véhicules de chantier sur les zones 3 et 4 à la durée de la construction de l'hôtel industriel (permis N o 7374), soit de la date du début effectif des travaux jusqu'à l'octroi du permis d'habiter, la municipalité impose des exigences de droit privé qui excèdent sa compétence et portent une atteinte disproportionnée à la propriété de la recourante. Les clauses litigieuses ont en effet pour conséquence de priver la recourante de la possibilité, le cas échéant, de louer les surfaces en cause à d'autres entreprises que celles qui ont fait usage actuellement, alors que le terrain pourrait tout aussi bien être utilisé pour le stationnement de véhicules de tiers, de manière réglementaire sur les emplacements prévus à cet effet. Or, il ne revient pas à la municipalité de choisir – respectivement d'exclure – de potentiels partenaires contractuels de la recourante. Seul est en effet déterminant le fait que les différentes zones de la parcelle objet du permis de construire soient réellement utilisées conformément à leur destination, selon ce qui est prévu dans le dossier de demande de permis de construire et les plans mis à l'enquête publique. Admettre le contraire en l'espèce reviendrait à reconnaître à la municipalité une ingérence inadmissible dans les affaires privées de la recourante. Il ressort de ce qui précède que l'autorité intimée ne pouvait pas, en vertu des principes de la légalité et de la proportionnalité en relation avec la garantie de la propriété, imposer à la recourante les conditions particulières figurant sous le chiffre 1.1.2 et 1.2.6, 5<sup>ème</sup> paragraphe, du permis de construire délivré le 23 septembre 2024. Celles-ci doivent partant être supprimées. 4. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision de la Municipalité de Nyon du 23 septembre 2024 délivrant le permis de construire une zone de stationnement, de stockage et de dépôts sur la parcelle n° 1090 (CAMAC 232636) doit être réformée en ce sens que les conditions particulières communales figurant aux chiffres 1.1.2 et 1.2.6, 5<sup>ème</sup> paragraphe, sont supprimées. La décision est confirmée pour le surplus. Les frais de justice doivent être mis à la charge de la Commune de Nyon, qui succombe (art. 49, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; 173.36.5.1]). La recourante, qui a procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels, a par ailleurs droit à des dépens, à la charge de l'autorité intimée (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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