

VD_OMNI AC.2021.0020 vom 1. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0020

FR: VD_OMNI AC.2021.0020 du 1 juillet 2021

IT: VD_OMNI AC.2021.0020 del 1 luglio 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Villeneuve, B. _____ | Recours d'un voisin contre un permis autorisant la rénovation d'un bâtiment et la construction d'un nouveau bâtiment de 3 logements. Griefs de l'esthétique et de l'intégration rejetés (c. 1). La transformation projetée implique la création d'une surface supplémentaire habitable qui excède la surface maximale autorisée dans les combles par le règlement communal. Il s'agit d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, prohibée s'agissant d'un bâtiment existant non conforme aux règles de la zone à bâtir (80 al. 2 LATC) (c. 4). Pour le reste, il existe des conditions objectives justifiant d'accorder une dérogation au sens de l'art. 85 RLATC s'agissant de la distance à la limite imposée par le règlement communal qui prévoit une profondeur maximale pour les murs mitoyens des constructions contiguës (c. 5). Les limites fixées par les art. 11 et 12 LHand imposent de renoncer à l'adaptation du bâtiment aux normes visant la suppression des barrières architecturales (c. 6). La municipalité pouvait dispenser la constructrice de la création des places exigibles, moyennant le versement d'une contribution compensatoire (c. 7). Recours admis. Recours au TF irrecevable (1C_495/2021 du 5 septembre 2022).

Erwägungen

E. 1

La CDAP examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. En l'espèce, se pose en premier lieu la question de la qualité pour agir du recourant qui est contestée au motif qu'il ne disposerait d'aucun intérêt digne de protection à l'application de principe de la LHand ou des dispositions légales évoquées. a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) par renvoi de l'art. 99 LPA-VD; elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al.1 let. a LPA-VD). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF), et il y a lieu d'appliquer ici la jurisprudence développée à ce propos (principe de l'unité de la procédure, cf. art. 111 al. 1 LTF). b) Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b LTF). Le Tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF; AC.2010.0046 du 17 janvier 2011 consid. 1 et les références citées). Ainsi,

pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l' "action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). Selon la jurisprudence (cf. arrêts AC.2019.00124 du 17 décembre 2019 consid. 2a ; AC.2015.0356 du 8 juin 2016, consid. 4 et AC.2010.0366 du 19 octobre 2001, consid. 1), en matière de droit des constructions, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci, mais il doit invoquer des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit, comme les dispositions relatives à la hauteur d'une construction, à sa densité, à la distance aux limites, etc. En somme, le voisin à la situation duquel un projet de construction serait préjudiciable peut s'y opposer en invoquant tous les moyens propres à empêcher totalement la construction ou à imposer une modification du projet le rendant moins dommageable pour lui (cf. arrêt AC.2010.0059 du 28 février 2011 et les nombreuses références citées). Il peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit. Est décisif le fait que l'admission du recours pourrait lui procurer un avantage pratique (ATF 141 II 50 consid. 2.1 et les arrêts cités; ATF 137 II 30 consid. 2.2 et les références citées; arrêt TF 1C_286/2016 du 13 janvier 2017). Ainsi, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). c) En l'occurrence, le recourant est propriétaire de la parcelle n° 2925 qui est située à proximité immédiate au sud de la parcelle n° 192 et supporte sa maison d'habitation. Il dispose indéniablement d'un intérêt à faire contrôler, sous l'angle du droit public, la régularité des constructions qui seront érigées à proximité immédiate de sa parcelle. Le recourant se plaint en particulier des dérogations requises et accordées par le permis de construire, de la problématique de l'esthétique et de l'absence de place de stationnement; l'admission du recours sur ces points pourrait avoir un impact sur la réalisation du projet, qui prévoit par ailleurs la création de nouveaux appartements et implique donc une densification. Le recourant dispose ainsi d'un intérêt à voir annuler l'autorisation litigieuse. Il en résulte que tant la condition de la proximité géographique, que celle de l'intérêt à l'annulation de la décision sont remplies, si bien que la qualité pour recourir doit être reconnue à l'intéressé. d) Par ailleurs, déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

E. 2

Le recourant met en cause le projet sous l'angle de l'esthétique. Il invoque une violation de l'art. 4 RPGA, ainsi que "d'autres prescriptions portant sur l'harmonie et esthétique architecturales (art. 34, 37, 40, 110, 120, 123, 143 [RPGA])". Dans son opposition, il estimait que la construction et la transformation envisagées ne répondaient pas "à l'intérêt collectif la commune de promouvoir un habitat de qualité et d'une architecture

harmonieuse". a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller 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, il convient en préambule de relever que les dispositions du RPGA citées par le recourant n'ont pas toutes trait à l'esthétique ou l'intégration, mais fixent pour la plupart des règles de polices des constructions, dont il sera question, en tant que besoin, dans les considérants suivants. Il en est en particulier ainsi, s'agissant de l'art. 37 RPGA qui règle la question des murs mitoyens ou aveugles, de l'art. 40 RPGA qui fixe le nombre de niveaux admissibles, de l'art. 120 RPGA qui définit les balcons, de l'art. 123 RPGA qui donne un volume minimum pour les pièces habitables ou de l'art. 143 RPGA qui règle les places de stationnements. L'art.

E. 4

RPGA fixe quant à lui le but du Plan directeur communal sans que l'on puisse tirer de cette disposition une application directe s'agissant de l'esthétisme proprement dit. Restent l'art. 34 RPGA, qui s'applique à la zone du bourg et prévoit notamment que l'implantation et l'esthétique des bâtiments existants seront en principe respectés, et l'art. 110, applicable à toutes les zones, rédigé ainsi: " Article 110: La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits. Sauf dans la zone d'activités, les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à l'autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies. Elle peut en fixer les essences. " b) Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant 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. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. 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 (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a et 3b; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.4; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2019.0064 du 13 décembre 2019 consid. 5; AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a et les références). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs et

systematiques, tels que les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises. En tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir le site (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3b; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_465/2010 du 31 mai 2011; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références).

c) En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (cf. art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]; voir aussi ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.1; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle peut cependant s'écarter d'une solution communale qui procède d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.2; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3; CDAP AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 3a; AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 2a et les références).

d) En l'occurrence, le bâtiment rénové et le nouveau bâtiment projeté se situent au centre de la commune, à proximité immédiate de la gare. Si les deux bâtiments en question (ECA 304 et 305) sont inscrits en note *4* au recensement architectural (voir le site internet www.recensementarchitectural.vd.ch), soit des objets bien intégrés (*4*) et que plusieurs bâtiments voisins ont la même note, le secteur est néanmoins, dans son ensemble, constitué de constructions hétéroclites. Les bâtiments au nord de la parcelle n° 192, qui constituent un bloc, ont tous une note *6*, soit des objets sans intérêt et le bâtiment ECA 295, sis sur la parcelle n° 203, directement à l'ouest, est affublé d'une note *7*, soit un objet dérangeant et altérant le site. Les photographies figurant au dossier et une consultation des informations et prises de vues disponibles sur le guichet cartographique du Canton de Vaud (www.geo.vd.ch) ainsi que sur map.search.ch respectivement sur Google Street View, permettent de confirmer que le projet s'inscrit dans un secteur urbain constitué de parcelles

déjà densément bâties, comprenant pour la plupart des immeubles d'habitation de plusieurs étages, d'époques et de construction diverses, et présentant aussi des gabarits comparables voire plus importants que le bâtiment ECA 304. 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. Les rénovations prévues sur l'immeuble ECA 304 ne changeront pas en profondeur l'esthétique de la bâtisse, les éléments nouveaux les plus marquants étant la création de lucarnes et de nouvelles fenêtres, qui ne se démarquent pas fondamentalement des autres bâtiments présents dans le secteur. En ce qui concerne, le nouveau bâtiment projeté, il présente un volume inférieur aux bâtiments qui l'entourent et son architecture apparaît sobre et contemporaine, qui n'est pas dénuée de qualité même si elle n'est pas exceptionnelle. La seule présence d'un escalier extérieur, qui n'est pas exclu par le RPGA, ne remet pas en question cette appréciation. On relèvera qu'il ressort du dossier d'enquête que, durant la phase antérieure à la délivrance du permis, des échanges ont eu lieu en matière d'esthétique des constructions, entre le constructeur et la municipalité qui a demandé à ce que le projet initial soit modifié sur certains points, modifications qui ont été apportées par la suite. Finalement force est de constater que le recourant ne met en évidence aucun élément qui permettrait de considérer que la construction et la rénovation projetées poseraient des problèmes d'intégration ou d'esthétique dans l'environnement bâti. On relèvera d'ailleurs que sa motivation sur ce point est vague et pour le moins générale. Partant, la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et le projet doit être considéré comme admissible. La municipalité n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux respectait, de manière générale, les exigences en matière d'esthétique et d'intégration des constructions. Le grief du recourant à ce propos doit être rejeté 3. Le recourant formule ensuite plusieurs griefs portant sur la conformité du projet à la réglementation et les dérogations accordées par la municipalité. a) En préambule, il faut rappeler qu'aux termes de l'art. 85 al. 1 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Cette règle est reprise à l'art. 157 RPGA, et qui a la teneur suivante: " Article 157 En application des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. " Selon la jurisprudence, les dispositions dérogoires, telles que l'art. 85 LATC, ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et

privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (cf. ATF 112 Ib 51 consid. 5; TF 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2; TF 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4.1 et les références). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (cf. CDAP AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 8a/bb; CDAP AC.2018.0379 du 5 juin 2020 consid. 13b/bb/bbb et les arrêts cités).

b) Le recourant évoque en premier lieu l'art. 129 du RPGA et conteste la dérogation accordée s'agissant de la hauteur des combles.

aa) Aux termes de l'art. 40 RPGA, applicable à la zone du Bourg, le nombre de niveaux est fixé à deux sous la sablière, y compris le rez-de-chaussée, plus un niveau dans les combles. L'art. 129 RPGA, applicable à toutes les zones, a quant à lui, la teneur suivante: " Article 129 L'étage situé dans la charpente du bâtiment constitue l'étage de combles; la hauteur mesurée entre le niveau du sol fini des combles et la sablière ne doit pas dépasser 1 m. Les combles ne sont habitables que sur un niveau. Une hauteur de 2.40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface, elle ne peut dépasser les 3/5 de cette même surface. Une galerie ouverte, aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le 1/3 de la surface de la pièce dont elle dépend. La surface de la galerie est mesurée à 1 m au-dessus du sol fini. » Traitant de la surface des combles dans la zone du bourg, l'art. 46 RPGA est ainsi libellé: " Article 46 La surface habitable du niveau des combles mesurée à 2,40 m au-dessus du sol ne peut excéder les 3/5 de la surface du niveau immédiatement inférieur. " bb) L'art. 80 LATC, est ainsi libellé: " Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 [...] " Au niveau communal, l'art. 112 RPGA renvoie à l'art. 80 LATC s'agissant des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, entrées en force postérieurement, qui peuvent être entretenus, réparés et transformés dans les limites de cette dernière disposition et de l'art. 82 LATC. cc) Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC ne s'applique en principe qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation, et non à ceux d'emblée non réglementaires. Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'ils sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités et, a fortiori, lorsqu'ils ont bénéficié d'un permis de construire qu'il n'est pas question de révoquer (CDAP AC.2018.0079 du 4 septembre 2018 consid 4b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa; AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b et les

références citées). Dans un tel cas, les transformations et agrandissements ultérieurs ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 5a/bb et les références citées). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée. Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (CDAP AC.2018.0079 précité consid. 4b et les références citées). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif, en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict ni plus permissif à cet égard (CDAP AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références citées). Les règles sur le nombre de niveaux, comme les règles sur la hauteur, ont pour buts de garantir des vues, de l'ensoleillement, d'éviter de surcharger les équipements alentour et de permettre la densification (cf. Steve Favez, La garantie des situations acquises, thèse Lausanne 2013, ch. 7.1.4.3, p. 182). dd) En l'espèce, le projet porte notamment sur la transformation du bâtiment ECA 304. S'agissant de ce bâtiment, il sera transformé essentiellement par des remaniements de ses espaces intérieurs et l'installations de nouvelles salles d'eau, ainsi que par l'aménagement dans les combles de deux appartements de 2,5 pièces (lots n os 13 et 14). Il ressort du dossier d'enquête et de la liste des logements actuels du bâtiment qu'il abrite en l'état six appartements (deux au rez-de-chaussée, deux au 1^{er} étage et deux au 2^{ème} étage). Le projet prévoit une nouvelle répartition de trois appartements au rez-de-chaussée (lots n os 1 à 3), trois appartements au 1^{er} étage (lots n os

E. 5

à 7), trois appartements au 2^{ème} étage (lots n os

E. 10

à 12) et deux appartements sous la toiture dans les combles (lots n os

E. 13

et 14). Il convient de constater que le bâtiment ECA 304 existant comporte un nombre de niveaux supérieurs à celui autorisé par l'art. 40 RPGA puisque le nombre de niveaux actuel sous la sablière, y compris le rez-de-chaussée, est de trois. La date de construction de l'immeuble concerné n'étant pas précisée, on ignore s'il est devenu non conforme postérieurement à l'entrée en vigueur du RPGA ou s'il a d'emblée été construit de manière non conforme et a fait l'objet d'une tolérance de la part des autorités. Ce point n'est pas abordé par la municipalité, qui fonde néanmoins son analyse, dans le cadre des préavis du bureau technique, sur l'art. 122 RGPA [recte : 112 RPGA] qui se réfère à l'art. 80 LATC, ce qui laisse à penser que bâtiment ECA 304 en cause aurait été construit avant l'entrée en vigueur du RPGA et serait devenu non conforme postérieurement à celui-ci. Quoi qu'il en soit, le projet doit, en tout état, être examiné au regard de l'art. 80 LATC, lequel serait appliqué par analogie dans l'hypothèse où le bâtiment aurait d'emblée été construit de

manière non conforme au nombre de niveau, en bénéficiant d'une tolérance de la part des autorités à cet égard. ee) Il convient ainsi de déterminer si le projet litigieux - portant sur la transformation du bâtiment ECA 304 - respecte les exigences posées par l'art. 80 al. 2 LATC. Le bâtiment restera, comme auparavant, un bâtiment d'habitation, conforme à la destination de la zone du bourg. Il paraît ainsi clair que cette transformation ne constitue pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Par ailleurs, il faut déterminer si les travaux "aggrave[nt] l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage". A l'heure actuelle et dans la mesure où les combles ne sont pas habités, le bâtiment abrite un seul niveau supplémentaire par rapport au nombre de niveaux autorisés par l'art. 40 RPGA. Or, il convient de constater que la transformation envisagée dans les combles ne modifiera pas ce dépassement du nombre de niveaux autorisés puisque les combles ne sont pas comptés par cette disposition et s'ajoutent au nombre de niveaux fixés sous la sablière. Il en découle qu'après leur aménagement, le bâtiment ne présentera, comme auparavant, qu'un seul étage supplémentaire. A cet égard, l'atteinte résultant du nombre de niveau excessif n'est ainsi pas aggravée par le projet, étant pour le surplus rappelé que le corps du bâtiment ou son volume n'est pas modifié. Sur le principe, il en découle que les combles pourraient donc être aménagés. Reste que le RPGA fixe des conditions s'agissant de l'aménagement des combles et en particulier, s'agissant de leur surface, en prévoyant qu'une hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface, mais qu'elle ne peut dépasser les 3/5 de cette même surface. Cette règle influence manifestement l'habitabilité des combles et sert également à limiter leur utilisation. Or, il résulte expressément des calculs figurant dans le dossier d'enquête et effectués par le bureau technique que la surface des combles, calculée à partir d'une hauteur de 1,30 m est de 114,18 m² et que la surface à partir d'une hauteur de 2,40 m correspond à 92,31 m². Par conséquent, la surface maximale à partir d'une hauteur de 2.40 m est dépassée de 23.80 m² soit environ 35%. L'autorité intimée semble avoir examiné le projet principalement sous l'angle d'une éventuelle aggravation des inconvénients pour le voisinage, en considérant que dans la mesure où la transformation s'effectuait dans les volumes existant, une dérogation pouvait être acceptée. Or, la transformation projetée implique toutefois la création d'une surface supplémentaire habitable qui excède de 35% la surface maximale autorisée pour des hauteurs dès 2,4 m dans les combles. On peut également se demander si, pour les mêmes motifs, il n'y a pas une violation de l'art. 46 RPGA sur la surface des combles par rapport au niveau immédiatement inférieur. Il s'agit dès lors bien d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, prohibée s'agissant d'un bâtiment existant non conforme aux règles de la zone à bâtir. Il apparaît, pour ce motif, que le projet n'est pas conforme à l'art. 80 al. 2 LATC. Dans cette mesure, la question de savoir si les travaux en cause entraîneraient de surcroît une aggravation des inconvénients pour le voisinage peut rester indéterminée. ff) Enfin, dès lors qu'il est fait mention d'une dérogation à la réglementation, il convient d'examiner si l'autorité intimée était habilitée à autoriser le projet par ce biais, en dépit de sa non-conformité à l'art. 80 al. 2 LATC. L'art. 85 LATC, dont la teneur a été rappelée ci-dessus, énonce les conditions d'une dérogation à la réglementation dans la zone à bâtir. Aux termes de la jurisprudence, une transformation impliquant une aggravation de la non réglementarité d'une construction ne peut être admise par le biais d'une dérogation. Les possibilités de transformer un bâtiment non réglementaire sont en effet régies exhaustivement par l'art. 80 LATC, le droit communal ne pouvant être plus permissif; or, il résulte du texte clair de l'art. 80 al. 2 LATC que la transformation d'un bâtiment non

réglementaire ne doit pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (CDAP AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 4c/ bb ; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1 e/bb; AC.2005.0110 du 29 mars 2006 consid. 3e). En d'autres termes, l'art. 80 al. 2 LATC ne laisse pas de place à une éventuelle dérogation communale visant à admettre une transformation et un agrandissement impliquant - comme c'est le cas en l'espèce - une aggravation de l'atteinte à la réglementation relative à la surface des combles. L'autorité intimée ne pouvait donc recourir à ce moyen pour admettre le projet litigieux. Enfin, il ne ressort pas du dossier qu'il existerait une pratique communale - illégale -, consistant à autoriser les projets impliquant une aggravation de l'atteinte à la réglementation à la surface des combles, dans laquelle ladite autorité entendrait persister à l'avenir (sur ce point, cf. CDAP AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4d et les références citées). gg) En conclusion, le projet - en tant qu'il autorise dans les combles une surface à partir d'une hauteur de 2,40 m supérieure à la surface fixée par l'art. 129 RPGA - n'est pas conforme à l'art. 80 al. 2 LATC et ne saurait faire l'objet d'une dérogation. Il y a dès lors lieu d'admettre le recours pour ce motif, d'annuler la décision levant l'opposition du recourant et d'annuler le permis de construire. 4. Cela étant, par économie de procédure et avant que les constructeurs ne modifient leurs plans et présentent un nouveau projet, il se justifie d'examiner si d'autres griefs doivent être accueillis. Le recourant considère que le projet ne respecte par la réglementation cantonale permettant de "s'assurer d'une habitabilité saine et confortable des constructions à usage d'habitation". Il fait référence aux dispositions du RLATC réglant la salubrité des constructions, soit en particulier les art. 27 RLATC sur la hauteur des locaux, l'art. 28 RLATC sur l'éclairage et la ventilation et l'art. 29 RLATC sur les lucarnes et les tabatières. Il souligne l'exiguïté de certains locaux et leur surface habitable insuffisante à ses yeux. a) Les art. 27, 28 et 29 RLATC posent des exigences en matière de dimension, d'éclairage et de ventilation des locaux susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire. Dès lors qu'on est en présence de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions et que l'admission du moyen n'est a priori pas susceptible d'empêcher totalement la construction ou d'imposer une modification du projet le rendant moins dommageable pour le voisin recourant, la recevabilité du grief relatif ces dispositions apparaît douteuse (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 précité). Quoiqu'il en soit, et sur le fond, il faut constater que le recourant n'apporte aucun élément permettant de retenir que les vérifications effectuées par la municipalité relativement à ces dispositions ne seraient pas correctes. Le tribunal n'a pas de raison de mettre en doute les contrôles effectués par le bureau technique de la commune à l'occasion de l'enquête sur la conformité de la transformation envisagée à la réglementation sur les hauteurs des locaux (art. 27 RLATC) et les lucarnes tabatière (art. 29 RLATC). On relèvera que dans le bâtiment ECA 304, au rez-de-chaussée, la municipalité a constaté que la hauteur minimale de 2,40 m ne sera pas respectée. Mais elle a accordé une dérogation sur la base de l'art. 27 al. 3 RLATC, qui ne prête pas le flanc à la critique compte tenu de l'état existant. S'agissant de l'art. 28 RLATC, il ressort du dossier d'enquête que la municipalité a considéré que cette disposition n'était pas respectée pour le bâtiment ECA 304 s'agissant des lots n os 3 (rez-de-chaussée), 7 (1^{er} étage) et 12 (2^{ème} étage), tout en admettant toutefois une dérogation au sens de l'art. 28 al. 1 RLATC compte tenu des contraintes de l'état existant. Là également et sur le principe, compte tenu de l'état existant du bâtiment, les dérogations sont admissibles. S'agissant d'un bâtiment existant non conformes aux règles de la zone à bâtir, il convient de vérifier si les transformations entraînent une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Les plans figurant au dossier permettent de

constater que le projet de transformation prévoit la création de plusieurs fenêtres et jours qui n'existaient pas, si bien qu'il paraît peu probable qu'il implique une aggravation de l'atteinte à la réglementation s'agissant de l'éclairage ou de la ventilation des locaux. 5. Le recourant conteste la dérogation accordée à l'art. 37 RPGA. Dans le cadre de son opposition, il expliquait que la nouvelle construction sera adossée sur sa façade est au bâtiment existant sur toute sa hauteur. Elle ne respecterait ainsi pas les dispositions concernant la construction sur une même parcelle, car la hauteur du nouveau bâtiment est sensiblement distincte de celle du bâtiment démoli. Ainsi, pour lui, cette construction ne peut pas faire valoir le bénéfice du statu quo en matière de contiguïté et mitoyenneté. a) En préambule, il faut préciser que le projet prévoit la démolition du bâtiment ECA 305 et la construction d'un bâtiment entièrement nouveau dont l'affectation à l'habitation est différente de celle précédente et le volume plus important que l'ancien immeuble existant. Le nouveau bâtiment d'habitation envisagé est fonctionnellement indépendant du bâtiment ECA 304 malgré le fait qu'il lui soit accolé sur l'une de ses parties. La constructrice ne peut bénéficier à cet égard de la protection d'une situation acquise dans la mesure où le projet ne constitue pas une transformation, mais bien une nouvelle construction dont l'affectation est différente et le volume plus important que l'ancien immeuble existant. La démolition totale du bâtiment ECA 305 et la reconstruction d'un nouveau bâtiment sont des opérations allant bien au-delà des possibilités de l'art. 80 al. 2 LATC. Cette partie du projet échappe donc à l'application de l'art. 80 LATC. b) L'art. 37 RPGA prescrit notamment que l'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 14 m au maximum. La distance entre les façades non-mitoyennes et la limite de propriété voisine est de 3 m au minimum. L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments (voir Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd., 2010, n. 2.2.1 ad art. 48 LATC; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, n. 887 p. 387; Alexander Ruch, *Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt*, in: *Beraten und Prozessieren in Bausachen*, 1998, p. 258; Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, thèse Lausanne, 1988, p. 41). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. On peut prévoir des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008 consid. 1b; AC.1990.7510 du 26 mars 1992 consid. 2b publié in RDAF 1992 p. 482; prononcé 2164 du 13 mars 1964 publié in RDAF 1970 p. 273; Marti, loc. cit.). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 887 p. 387). Pour sa part, l'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer jusqu'aux propriétés voisines ainsi qu'entre bâtiments situés sur une même parcelle. Il a pour but non seulement d'assurer certaines

conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/bb; Marti, op. cit., p. 40). Il vise également à permettre les divisions ultérieures des parcelles dans le respect des règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 886 p. 387). Les distances aux limites de la propriété voisine tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase. Les distances aux limites de propriété visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 1a/aa; AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 3a/aa; AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 6a et les références citées). c) En l'espèce, l'art. 37 RPGA prévoit une profondeur maximale de 14 m pour les murs mitoyens des constructions contiguës situées en zone du bourg. La seconde phrase prévoit une distance de 3 m minimale, et s'applique entre les façades non-mitoyennes et la limite de propriété voisine. L'art. 36 al. 2 RPGA permet en outre à la municipalité d'autoriser l'ordre contigu le long des voies publiques lorsqu'un propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune ou lorsqu'il y a entente entre voisins pour construire sur la limite. Il découle de la notion même de l'ordre contigu que les façades sont parallèles à la rue et que les murs mitoyens sont donc perpendiculaires à la rue. Ils ne concernent ainsi en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue. Il convient de constater que le mur mitoyen projeté entre les bâtiments ECA 305 (futur) et 306 mesure 14 m depuis la rue et respecte donc les conditions de l'art. 37 RPGA. De l'autre côté, soit à l'arrière du bâtiment, l'ordre non contigu s'applique et implique une distance entre les façades non-mitoyennes et la limite de propriété voisine de 3 m au minimum, qui, en l'occurrence, n'est pas respectée. Pour respecter formellement l'art. 37 RPGA, il faudrait en effet que le mur situé entre les bâtiments ECA 305 et 307 soit mitoyen, comme c'est le cas aujourd'hui, mais cela impliquerait que le mur mitoyen situé entre les bâtiments ECA 305 et 306 mesure plus de 14 m, ce qui est aussi contraire à l'art. 37 RPGA. Ainsi, une application de l'art. 37 RPGA à cet endroit et dans la configuration des bâtiments entraîne soit la violation de la règle maximale de la profondeur de 14 m pour les murs mitoyens en contiguïté, soit la violation de la règle minimale de 3 m de respect des distances aux limites applicable à la non-contiguïté. Pour respecter l'art. 37 RPGA en l'espèce, il faudrait réduire la contiguïté du mur mitoyen ECA 305/ECA306 à moins de 14 m pour augmenter la distance à la limite avec la parcelle n° 191 de 3 mètres. En l'occurrence, la municipalité a considéré qu'une dérogation à l'art. 37 RPGA devait être accordée s'agissant de la distance à la limite compte tenu des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. L'examen des plans permet de constater que vu la configuration des bâtiments le respect d'une distance de 3 mètres sur le côté est réduirait drastiquement les possibilités d'aménager le bâtiment ECA 305 et sa viabilité. D'un point de vue architectural également, cela conduirait à la création d'un décrochement entre les bâtiments ECA 305 et ECA 306, créant ainsi une rupture du bâti en laissant apparaître une partie de la façade du bâtiment 305 jusqu'au sol, ce qui paraît esthétiquement discutable. Le refus d'une dérogation obligerait la constructrice à réduire la surface, voire le nombre d'appartements aux seules fins de respecter le minimum réglementaire de la distance aux limites, ce qui constituerait aussi une atteinte conséquente à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). A l'instar de la municipalité, il faut constater un

intérêt public indéniable à densifier les centres urbains conformément à ce que prescrit désormais la loi sur l'aménagement du territoire (cf. not. art. 1 al. 2 let. a bis LAT qui mentionne le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et le maintien d'un habitat de qualité au titre des buts de l'aménagement du territoire). En l'occurrence, le respect de la distance rendrait difficile la construction des trois appartements projetés, respectivement limiterait le potentiel constructible du bâtiment en cause de manière significative. Il faut constater également que du côté est, le bâtiment projeté est aveugle et ne prévoit pas de fenêtre. Son mur, qui n'est pas ajouré, ne fait pas face à un autre bâtiment d'habitation, mais à un local inhabité (ECA 307) sur un niveau au rez-de-chaussée et le parking sis sur la parcelle n° 191, ainsi qu'à la façade nord sans jours du bâtiment ECA 304. A cet endroit, le non-respect de la distance à la limite n'entraîne donc aucune atteinte à la luminosité, à l'air, au soleil ou à la tranquillité dont bénéficieraient des voisins ou des tiers. On ajoutera que les propriétaires de la parcelle voisine n° 191, informés du projet, ont indiqué au bureau technique qu'ils ne voyaient pas de raison d'y faire opposition, leur seul souci étant d'éviter des dégâts sur le mur mitoyen pendant les travaux. Dès lors, on ne distingue pas d'atteinte significative par la dérogation à un intérêt public ou à des intérêts privés de tiers, en particulier à ceux des recourants qui habitent du côté opposé et n'auront pas de vue directe sur la façade est du nouveau bâtiment ECA 305. Dans ces circonstances, il convient de retenir l'existence de conditions objectives justifiant d'accorder une dérogation au sens de l'art. 85 RLATC s'agissant de la distance à la limite imposée par l'art. 37 RPGA. 6. Le recourant estime que la décision litigieuse violerait les dispositions cantonales régissant la suppression des barrières architecturales, ainsi que la LHand. a) Dans son opposition du 4 juin 2020, le recourant expliquait que le bâtiment à construire ne respectait aucune des normes et que la transformation de l'immeuble existant était "exclusivement concentrée à maximiser les surfaces à louer". Il évoquait que la solution prévue pour les parties communes comme escaliers, paliers etc. comprenait des surfaces insuffisantes en citant l'exemple des escaliers intérieurs de 80 cm largeur, "à peine suffisante pour des personnes valides". Il considérait encore que sur un budget de 1,5 mio de francs, un certain pourcentage de l'investissement devait être destiné à la mise aux normes des locaux et surfaces. Il estimait enfin que la municipalité a violé l'art. 12 LHand en ne procédant pas à la pesée d'intérêts prévue par cette disposition. b) Dans le cadre de la décision attaquée, la municipalité a renoncé à exiger des installations pour personnes à mobilité réduite dans le bâtiment ECA 304 estimant que les frais à engager pour la réalisation de telles installations semblaient disproportionnés. En revanche, pour le nouveau bâtiment, elle a considéré qu'il était possible de prévoir un logement adapté pour personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée. Une charge au permis de construire a été ainsi intégrée dans ce dernier à cet égard. c) La LHand n'est applicable qu'aux habitations collectives de plus de huit logements pour lesquels l'autorisation de construire ou de rénover a été accordée après l'entrée en vigueur de la loi (art. 3 let. c LHand). L'art. 4 LHand précise encore que les cantons restent libres d'édicter des dispositions plus favorables aux personnes handicapées. L'art. 94 LATC fixe à cet égard des principes selon lesquels la construction des locaux et des installations accessibles au public, de même que des immeubles d'habitation collective et des bâtiments destinés à l'activité professionnelle doit être conçue en tenant compte, dans la mesure du possible, des besoins des personnes handicapées ou âgées, en particulier de celles se déplaçant en fauteuil roulant. L'art. 95 LATC prévoit que le règlement cantonal fixe, en tenant compte des normes en la matière, les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur des passages libres des portes et

des dégagements nécessaires, ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs. A cet égard, l'art. 36 RLATC prévoit ce qui suit: " 1 La construction de locaux et d'installations accessibles au public (notamment les bâtiments administratifs, les établissements d'enseignement, les églises, les salles de spectacle, les hôtels, les restaurants, les commerces, les installations de sport, les édifices publics, les établissements sanitaires ou à caractère social), et de bâtiments destinés à l'activité professionnelle (tels qu'usines, ateliers et bureaux), de même que celles d'immeubles d'habitation collective, doivent être conçues en tenant compte des besoins des personnes handicapées au sens de la législation fédérale sur l'égalité pour les handicapés, des personnes âgées, des enfants et des personnes conduisant des poussettes. 2 La norme du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés SN 521 500 est applicable aux locaux et installations accessibles au public, aux locaux destinés à l'activité professionnelle et aux espaces collectifs des immeubles d'habitation. En cas d'habitat collectif ou groupé de plus de six logements, ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à cette norme. 2bis L'avantage procuré aux usagers ne doit pas être disproportionné par rapport aux coûts engendrés ou à l'atteinte portée à l'environnement, à la nature ou au patrimoine. » Le RPGA ne contient pas de disposition particulière régissant la suppression des barrières architecturales. d) On relèvera en premier lieu que le recourant n'a a priori pas qualité pour invoquer la violation de prescriptions relatives à la largeur des accès ou à la configuration des appartements. On l'a vu, la qualité pour recourir est en effet en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions. e) aa) Ce grief pose en outre problème en ce qui concerne sa motivation. Contrairement aux conditions formelles de la réclamation qui doit être "sommairement" motivée (art. 68 LPA-VD), les exigences de motivation pour le recours (de droit) administratif (art. 79 al. 1 en relation avec l'art. 99 LPA-VD) sont comparables à celles qui découlent de l'art. 42 al. 1 et 2 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), qui dispose notamment que les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire à cette obligation, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité intimée a méconnu le droit; il faut qu'à la lecture de l'exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité administrative (cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1; 134 V 53 consid. 3.3). bb) Pour respecter les exigences de motivation mentionnées ci-dessus, il ne suffit pas au recourant d'affirmer que des surfaces insuffisantes sont prévues en citant l'exemple des escaliers intérieurs de 80 cm largeur. Il lui appartenait de préciser quels sont les éléments du projet qui posent problème et quelles sont les normes qui sont violées. Le recourant aurait ainsi dû indiquer précisément quelles sont les dispositions de la norme SN 521'500 (aujourd'hui SIA 500) qui ne seraient pas respectées selon lui. f) En l'espèce, le projet contesté est composé de deux bâtiments bien distincts. En ce qui concerne le premier bâtiment ECA 305, il vise la construction de trois logements (cf. point B13 de la demande de permis de construire). Les règles relatives à la suppression des barrières architecturales ne s'appliquent donc en principe pas à ce bâtiment, puisque la limite de six logements de l'art. 36 al. 2 RLATC n'est pas atteinte. En outre, la règle invoquée de l'art. 12 LHand s'applique directement aux seuls bâtiments de la Confédération ou subventionnés par la Confédération, et seulement à titre subsidiaire si les cantons n'ont pas concrétisé ces principes dans le droit cantonal d'exécution. Tel n'est pas le cas en regard de l'art. 96 LATC et de l'art 36 RLATC. On relèvera que malgré cela et vu les possibilités constructives de la construction nouvelles,

l'autorité intimée a exigé de la constructrice qu'elle prévoie un logement adapté aux personnes à mobilité réduite selon la norme SIA 500 précitée. Cette exigence figure en charge dans le permis de construire; elle concerne concrètement l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment ECA 305. En ce qui concerne le bâtiment ECA 304 voisin, il sera transformé (art. 38 RLATC). En effet, mis à part l'aménagement des combles, le bâtiment ne fera l'objet que de remaniements de ses espaces intérieurs et d'installations de nouvelles salles d'eau. Un simple examen des plans montre qu'une mise en conformité du bâtiment aux normes permettant une accessibilité aux personnes handicapées impliquerait l'installation d'un ascenseur ou le réaménagement des escaliers pour permettre la fixation de rampes avec élévateur, ce qui occasionnerait des coûts disproportionnés en l'absence d'un véritable espace susceptible de l'accueillir. Aucune solution technique évidente n'émerge sans un réaménagement complet de l'organisation des appartements et des coûts manifestement très importants. Ainsi, les limites fixées par les art. 11 et 12 LHand imposent de renoncer à l'adaptation du bâtiment ECA 304 aux normes visant la suppression des barrières architecturales, sans qu'il y ait lieu d'examiner plus avant le grief relatif au calcul de la dépense qui résulterait de tels travaux. Les griefs du recourant doivent être écartés, dans la mesure de leur recevabilité. 7. Le recourant remet en question la décision de la municipalité d'exonérer la constructrice de créer 12 places de stationnement, moyennant le versement d'une contribution compensatoire financière selon l'article 37 du RPGA, compensation dédiée au stationnement public. a) L'art. 143 RPGA a la teneur suivante: " 1. Principe La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions. Ce nombre est toutefois au minimum de 3 places ou garage pour 2 logements. Dans les cas autres que l'habitation, les normes de l'Union des professionnels Suisses de la Route (UPSR) sont applicables. Les dispositions ci-dessus sont aussi applicables pour le calcul du nombre des places supplémentaires dans le cas où la transformation ou le changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter le besoin en places de stationnement. Le long des voies publiques, à défaut de plan fixant la limite secondaire des constructions, l'implantation des garages et places de stationnement est régie par les articles 37 et 39 de la loi sur les Routes et leurs dispositions réglementaires d'application. Leur implantation en limite de propriété est autorisée si elle n'entraîne pas d'inconvénient appréciable pour les voisins, dont l'accord écrit peut être requis par la Municipalité. La surface des places de stationnement à ciel ouvert n'entre pas en compte dans le calcul de la surface bâtie au sens de l'art. 119 ci-dessus. 2. Exception Les places de stationnement à ciel ouvert et les garages sont en principe situés sur la même parcelle que la construction qu'ils desservent. Toutefois, lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de les aménager sur son fonds, en tout ou en partie, il peut le faire, pour autant que la Municipalité donne son autorisation, sur une autre parcelle située à proximité. Dans ce cas, les places et garages ainsi aménagés font l'objet de servitudes inscrites au Registre foncier en faveur de la Commune. [...] 4 Contribution de remplacement Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant le versement d'une contribution compensatoire. Cette contribution est exigible lors de l'octroi du permis d'habiter. Le montant sera affecté à la construction, par la Commune, de places de stationnement accessibles au public. " Selon cette disposition, il devrait ainsi être prévu 3 places pour 2 logements. Le nouveau bâtiment ECA 305, avec 3 logements, nécessiterait la

création de 5 places supplémentaires et le bâtiment transformé ECA 304, qui comporte 6 logements existants et en comportera 11, soit 5 nouveaux logements, nécessite la création de 8 places supplémentaires. Dans le cadre du projet mis à l'enquête aucune place de stationnement n'est prévue. La Municipalité a décidé lors de sa séance de préavis au dossier avant mise à l'enquête d'une exonération totale de création de places de stationnement moyennant une compensation financière de 20'000 fr. pour le nouveau bâtiment et de 32'000 fr., pour le bâtiment transformé, soit 4'000 fr. par place supplémentaire, en estimant que la constructrice se trouvait dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées. b) On rappelle que selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. 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 (cf. arrêts AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb; AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 2a). Cette solution a été confirmée par la jurisprudence fédérale qui retient également que dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter; en dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2). En cas d'adjonction d'appartements à un immeuble d'habitation, les logements existants bénéficient de la situation acquise en matière de places de parc (arrêts AC.2015.0251 du 14 juillet 2015 consid. 13b; AC.2013.0173 du 9 décembre 2013 consid. 5d). Par ailleurs, l'on ne saurait qualifier la possibilité de la municipalité d'exonérer de l'obligation de créer des places de stationnement à proprement parler de "dérogation" au sens de l'article 85 LATC, mais bien de l'application de l'art 143 ch. 4 RPGA. c) En l'occurrence, il apparaît manifeste la configuration de la parcelle n° 192 ne permet pas de réaliser sur celle-ci 13 places de stationnement supplémentaires exigibles, l'espace entre les bâtiments étant manifestement insuffisant. Le recourant ne remet pas véritablement en cause ce constat et n'indique en tous les cas pas où les places supplémentaires pourraient être aménagées. A l'instar de la municipalité, il faut constater que la parcelle se situe à côté d'une gare CFF et d'un parking public, dans un secteur situé en plein centre et largement desservi par les transports publics. On relève au surplus que le montant de cette contribution, fixé à 4'000 fr. par place, ne prête pas le flanc à la critique. Il s'ensuit que c'est à juste titre que la municipalité, conformément à ce que lui permet l'art. 143 RPGA a dispensé la constructrice de la création des places exigibles, moyennant le versement d'une contribution compensatoire. 8. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision la Municipalité de Villeneuve du 18 décembre 2020 levant l'opposition et délivrant le permis de construire doit être annulée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2010.0235 du 29 novembre 2011; AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et références). L'émolument de justice sera ainsi mis à la charge des constructeurs, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des

dépens, le recourant n'ayant pas procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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