

# VD\_OMNI AC.2021.0255 vom 18. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0255](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0255)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0255 du 18 août 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0255 del 18 agosto 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Villeneuve, B. \_\_\_\_\_ | Recours contre l'autorisation de construction de 5 logements supplémentaires dans un bâtiment contigu en vieille ville devant être entièrement rénové. Rejet des griefs relatifs aux plans (consid. 1), à l'esthétique (consid. 2), aux dimensions des ouvertures (consid. 3) et au fait que seul un logement sur sept est accessible aux personnes à mobilité réduite (consid. 4). Sur ce dernier point, même si l'on se trouve dans un cas limite, les contraintes découlant du fait que le bâtiment est existant permettaient encore à la municipalité d'autoriser la rénovation avec la réalisation d'un seul logement conforme aux exigences des art. 94 à 96 LATC et 36 RLATC. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant soulève une violation des prescriptions des art. 108 LATC et 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1). Le dossier d'enquête ne permettrait pas de prendre la mesure du projet; il ne serait pas possible de se figurer précisément et en détails les éléments à démolir ou à reconstruire; le sens d'ouverture des volets - déterminant s'agissant d'une éventuelle ouverture sur la voie publique, cas échéant prohibée - ne serait indiqué sur aucun plan; les informations relatives aux certifications et bilans écologiques et énergétiques feraient défaut; enfin, ce ne seraient pas cinq mais bien six logements rénovés qui seraient projetés, la conservation d'un logement intact paraissant illusoire. a) La forme de la demande de permis et la procédure de mise à l'enquête publique sont notamment régies par les art. 108 et 109 LATC. Les art. 69 et 71 RLATC donnent la liste des éléments et indications qui doivent être compris dans la demande de permis de construire et dans l'avis d'enquête qui est publié parmi lesquels un plan de situation extrait du plan cadastral et portant les indications suivantes (art. 69 al. 1 ch. 1 RLATC): l'indication des limites de construction, des limites de zones, l'affectation réglementaire et les servitudes (let. d), le projet de construction, selon les cotes tirées du plan établi par l'architecte (let. e) et les distances de la construction aux limites du terrain et, au besoin, aux bâtiments existants ainsi que la distance au lac et cours d'eau si celle-ci est inférieure à 20 m. En outre, sont exigés les plans à l'échelle du 1:100 ou 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles (ch. 2) ainsi que les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3). Enfin, l'art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC dispose qu'en cas de travaux de transformation, d'agrandissement ou de surélévation, la demande de permis de construire doit être accompagnée de plans indiquant l'état ancien (en gris), les démolitions (en jaune) et l'ouvrage projeté (en rouge). La demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de

la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC). 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, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêt AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a et les références citées). L'enquête publique n'est ainsi pas une fin en soi. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (arrêts AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 2c et les références citées). 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 (arrêts AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 2c/aa et AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2). b) En l'espèce, le dossier d'enquête comporte bien les pièces requises par les dispositions précitées. Il est exact que contrairement à ce qui est usuel, les éléments à supprimer, d'une part, et les éléments à construire, d'autre part, ne figuraient initialement pas sur un même plan mais sur deux plans distincts et qu'il était ainsi nécessaire de se référer à deux plans différents. Néanmoins, un nouveau jeu de plans a été produit après l'enquête publique, avant que la décision litigieuse ait été rendue: daté du 22 mars 2021, il comporte les différentes indications précitées réunies sur un même plan (cf. pour chaque niveau le plan intitulé "nouveau"). Le dossier d'enquête comporte également les formulaires énergétiques nécessaires. Ces éventuels vices auraient été réparés encore en cours de procédure devant le tribunal de céans, le dossier de l'autorité intimée ayant été consulté par le recourant dans ce cadre. Celui-ci, assisté d'un avocat, a du reste pu soulever tous les griefs qu'il jugeait pertinents, nonobstant les critiques qu'il soulève contre le dossier d'enquête. Quant aux volets, qui ne figurent en effet pas sur les plans, ils sont indiqués sur le photomontage de la façade donnant sur la rue des \*\*\*\*\*\*, étant précisé que les ouvertures donnant sur la façade de la rue de \*\*\*\*\* ne comporteront ni volets ni stores, ce qui a été confirmé en cours d'audience. Enfin, le nombre de logements indiqué sur la demande de permis de construire est de sept après travaux; le nombre de logements avant travaux n'y figure pas. Les sept logements à construire sont clairement identifiables sur les plans, de même que les deux logements existants à supprimer. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

## **E. 2**

Le recourant fait valoir que le projet ne prend pas en compte le caractère particulier de la parcelle ni son environnement direct. 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Au plan communal, l'art. 110

RPGA prévoit que la municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal (al. 2). 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 (al. 2). 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 autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant (al. 3). La municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies. Elle peut en fixer les essences (al. 4). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (TF 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2 et 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4; arrêts AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b; AC.2019.0113 du

#### **E. 4**

Le recourant fait valoir une violation de l'art. 36 RLATC. a) Les questions relatives à l'accessibilité d'une construction sont réglées aux art. 94 à 96 LATC. La construction des locaux et installations accessibles au public, de même que des immeubles d'habitations collectives 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 (art. 94 LATC). S'agissant de bâtiments existants, l'art. 96 LATC prévoit que, lors de travaux importants de transformation ou de modification des éléments de construction mentionnés à l'art. 95 LATC, les mesures prévues à cet article sont applicables si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés. Quant à cette dernière disposition, elle indique que le règlement cantonal, en tenant compte des normes en la matière, fixe les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur de passage libre des portes et des dégagements nécessaires ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs. Sur cette base, l'art. 36 al. 1 RLATC, applicable par renvoi de l'art. 38 RLATC pour les transformations et agrandissements, indique 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 édicules 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. 3 Sont réservées les dispositions spéciales de la législation sur le travail." b) Il ressort du dossier que l'appartement du rez-de-chaussée est adapté aux personnes à mobilité réduite, ce qui n'est pas contesté par le recourant, qui fait toutefois

valoir qu'un logement sur un total de sept est insuffisant. Dans sa réponse, l'autorité intimée a exposé que l'on ne verrait pas où un ascenseur pourrait prendre techniquement place dans le bâtiment, ni même sa motorisation qui devrait former une imposante superstructure en toiture. Aucune solution technique ne permettrait de le prévoir dans le bâtiment sans remettre complètement en cause l'organisation et la structure du bâtiment, ce qui occasionnerait des coûts exorbitants. A l'occasion de l'audience, elle a encore expliqué que la création d'ascenseurs dans de telles vieilles bâtisses est compliquée; de nombreux contacts avaient eu lieu avec l'AVACAH qui admettait que dans de telles situations la réalisation d'un logement conforme au rez-de-chaussée était suffisante. c) En l'espèce, contrairement à ce qu'affirme l'autorité intimée et à la situation ayant fait l'objet de l'arrêt qu'elle cite (AC.2021.0020 du 1<sup>er</sup> juillet 2021 consid. 6), la réalisation d'un ascenseur impliquerait certes un réaménagement complet de l'organisation des appartements projetés; toutefois, l'intérieur du bâtiment existant n'étant pas conservé et étant entièrement réaménagé, aucun mur ni aucune dalle n'étant maintenus, cette problématique aurait pu être prise en compte dès le début de la conception de la rénovation. Cela étant, le volume du bâtiment sera conservé et il s'inscrira en ordre contigu entre deux bâtiments existants, si bien que ce cas de figure le distingue de celui d'un bâtiment entièrement construit à neuf. Ainsi, la distribution des ouvertures influencera la planification de l'intérieur et le placement des pièces. En outre, les niveaux des accès en façade est et ouest ne sont pas identiques, ce qui entraîne un décrochement à l'intérieur du bâtiment et rend un accès sans obstacle difficile, voire impossible à réaliser des deux côtés. De manière plus générale, la création d'un ascenseur dans le cadre de la rénovation d'un bâtiment existant, qui comme celui-ci pose des contraintes en matière d'éclairage et de disposition des pièces au vu de la profondeur du bâtiment, impose non seulement des coûts disproportionnés mais également la réalisation de superstructures peu compatibles avec l'environnement de l'ancien bourg dans lequel il se trouve. Dans ces circonstances, même si l'on se trouve dans un cas limite, l'autorité intimée pouvait encore autoriser la rénovation du bâtiment existant avec la réalisation d'un seul logement conforme aux exigences posées aux art. 94 à 96 LATC et 36 RLATC. Ce grief doit partant également être rejeté.

## **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours est rejeté dans la mesure où il n'a pas perdu son objet sur la question des petits carreaux. Succombant dans une large mesure, le recourant supportera les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée. La constructrice n'étant pas assistée, elle ne pourra pas prétendre à l'allocation de dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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