

VD_OMNI AC.2023.0070 vom 12. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0070

FR: VD_OMNI AC.2023.0070 du 12 avril 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0070 del 12 aprile 2024

Regeste

A. _____ à I. _____ /Municipalité de Bex, J. _____ | Recours contre la délivrance du permis de construire un bâtiment de 15 logements adaptés aux seniors. Le parking ne respecte pas l'une des 3 conditions posées par le règlement communal pour être considéré comme une construction souterraine pouvant s'avancer jusqu'en limite de parcelle (consid. 2). Par ailleurs, la Commission communale consultative d'urbanisme, qui s'était prononcée sur un précédent projet, n'a pas examiné ce projet, pourtant passablement dissemblable, et alors que le règlement communal ne laisse pas de marge de manoeuvre à la municipalité sur ce point (consid. 3). Rejet des autres griefs: accès (consid. 4), exigences applicables aux logements adaptés aux seniors (consid. 5), hauteur (consid. 6), distance des balcons à la limite (consid. 7), nombre de places de parc (consid. 8) et éventuelles atteintes au bâtiment d'un recourant (consid. 9). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Interjetés dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par les destinataires de la décision entreprise qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), les recours respectifs déposés les 6 et 13 mars 2023 satisfont en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD). En revanche, le mémoire complémentaire du recourant 1 daté du 3 avril 2023 a été déposé après l'échéance du délai de recours de 30 jours, survenue le dimanche 12 mars 2023 et reportée au lundi 13 mars 2023. Il s'ensuit que les éventuelles conclusions prises dans cette écriture seraient irrecevables (art. 79 al. 1, 2^{ème} phrase, LPA-VD a contrario).

E. 2

Le recourant 1 fait tout d'abord valoir que la construction souterraine ne pourrait pas s'avancer jusqu'à la limite de sa propriété. a) S'agissant des constructions souterraines, l'art. 31 RPPA renvoie à l'art. 207bis RPE, aux termes duquel les constructions souterraines peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines. Quant au caractère souterrain d'une construction, il est défini à l'art. 216 RPE pour les dépendances souterraines de la manière suivante: sont considérées comme souterraines les dépendances dont les 3/4 au moins du volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente, une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0,50 m d'épaisseur. b) Dans le cas présent, le parking souterrain présente manifestement un volume enterré conforme à l'art. 216 RPE; à l'exception de son accès en façade ouest et de sa partie supérieure à l'ouest également, il sera entièrement situé sous le terrain aménagé et remplit donc la deuxième condition posée à l'art. 216 RPE. En revanche, il ressort des coupes B-B' et C-C' - la coupe A-A' n'était pas déterminante puisque

située à l'ouverture du parking souterrain - que la couche de terre prévue sur la dalle supérieure du parking devrait être d'environ 0.10 m, soit 0.40 m de moins que ce qu'exige l'art. 216 RPE pour les constructions souterraines. Force est donc de constater que seules deux des trois conditions posées par le règlement communal pour qu'une construction puisse être considérée comme souterraine et à ce titre être implantée jusqu'en limite de propriété sont réunies, la troisième ne l'étant pas. Il y a partant lieu d'admettre d'emblée le recours sur ce point.

E. 3

Le recourant 1 conteste également l'intégration du bâtiment projeté au sens de l'art. 2 RPE. Les recourants 2 à 9 se prévalent également de l'art. 236 RPE qui prescrit que les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique du lieu. Ils estiment que les façades nord et sud percées de quatre petites fenêtres ne satisfont pas à cette exigence. Lors de l'audience, il a encore été relevé que le projet actuel n'avait pas été soumis à la Commission consultative d'urbanisme communale. Le constructeur fait de son côté valoir que le projet a été soumis à l'approbation de la commission d'urbanisme, composée de professionnels de la construction et de l'aménagement du territoire. Quant à l'autorité intimée, elle considère que l'art. 236 RPE est respecté en ce qui concerne les ouvertures en façade. S'agissant de l'esthétique générale, le projet serait conforme aux règles d'intégration des bâtiments au vu des alentours. a) aa) A teneur de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au niveau communal, l'art. 2 RPE prévoit que les différents quartiers de la zone de l'ancien village pourront faire l'objet de plans d'extension partiels, au fur et à mesure des besoins, en vue de préciser notamment leur forme et leur destination (al. 1). Ce ou ces plans d'extension partiels doivent souscrire aux conditions suivantes (al. 2): les constructions nouvelles ou les transformations doivent s'intégrer correctement dans l'ancien village (premier tiret) et les fronts existants constitués par les bâtiments, les groupes de bâtiments, les toitures, rues et places doivent être conservés dans leurs volumes et leur aspect (deuxième tiret). A teneur de l'art. 227 RPE, la municipalité prendra toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal (al. 1). Les entrepôts et dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits, sauf dans les zones industrielles et artisanales. La municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres et de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences (al. 2). Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affichages, etc. de nature à nuire à l'aspect d'un lieu sont interdits (al. 3). 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. 4). L'art. 228 RPE ajoute que pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur, elle peut également imposer la pente des toitures ou l'orientation des faîtes. En outre, aux termes de l'art. 229 RPE, sont interdites les constructions dont le volume, l'échelle, la forme ou les matériaux (par exemple: chalet, chaumière, château, mobil-home) sont en désaccord manifeste avec le mode de construction de la majorité des bâtiments existants dans le

secteur. Enfin, l'art. 236 RPE prescrit que les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique du lieu (al. 1). Les murs d'attente des constructions en ordre contigu doivent être exécutés et revêtus comme des façades extérieures définitives, ou selon les directives de la municipalité (al. 2). Le RPE contient encore un art. 0, intitulé "Contenu et but du plan d'extension communal", dont l'al. 3, 1^{ère} phrase, prévoit que pour préavis sur des projets de construction ou d'urbanisme, la municipalité prend l'avis d'une commission consultative d'urbanisme, choisie parmi des personnes compétentes en la matière. bb) Selon la jurisprudence, 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_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4, rappelée dans l'arrêt cantonal AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent pour ce faire d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3; CDAP AC.2018.0177 du 11 décembre 2018 consid. 1c). Dans ce contexte, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). 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. Dès lors, l'autorité doit motiver sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - tels que les dimensions, effet urbanistique et traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7a; AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). Conformément à ce que prescrit la loi sur l'aménagement du territoire, il existe un intérêt public à densifier les centres urbains (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; TF 1C_360/2018 consid. 4.2.3). En effet, la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4; TF 1C_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3). Il n'est ainsi pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise, ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle (TF 1C_349/2018 du 8 février 2019 consid. 4.2; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b). cc) 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 (art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen

complet, elle ne peut intervenir et, 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 (TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.3.1.3). b) Il convient en premier lieu d'examiner la question formelle. En effet, comme exposé ci-dessus, la municipalité prend, pour préavis sur des projets de construction ou d'urbanisme l'avis d'une commission consultative d'urbanisme (art. 0 al. 3, 1 ère phrase, RPE). A ce sujet, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que le fait de ne pas soumettre un projet pour préavis d'une commission communale consultative d'urbanisme alors que la réglementation communale le prévoit - dans le cas examiné, devait lui être soumis tout projet de constructions considéré comme important - n'était pas admissible; le fait que la commission communale ne délivrait qu'un préavis et n'avait pas de pouvoir décisionnel n'y changeait rien (TF 1C_46/2021 du 27 janvier 2022 consid. 3.2.2). En l'espèce, force est de constater que le projet objet du recours n'a pas été soumis à la commission d'urbanisme. Celle-ci a en revanche examiné le précédent projet du constructeur sur la même parcelle. S'il ressort certes d'une comparaison des plans des deux projets que ceux-ci présentent certaines similitudes, à savoir le nombre de niveaux et une volumétrie globalement comparable, des différences sensibles caractérisent toutefois les deux projets s'agissant des façades et de la toiture; or la commission d'urbanisme avait précisément relevé s'agissant du précédent projet que, si la pertinence de la construction d'un immeuble d'habitation n'était pas remise en question, les volumétries ainsi que le traitement de la toiture et de ses avant-toits étaient à revoir. Les critiques effectuées alors ne portaient pas sur des éléments mineurs. Il est partant peu compréhensible que le projet ici litigieux, qui est passablement dissemblable du précédent, n'ait pas été soumis à la commission communale d'urbanisme pour nouveau préavis, l'art. 0 al. 3, 1 ère phrase, RPE ne laissant a priori pas de marge de manœuvre à la municipalité sur ce point. Lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé, le tribunal a pu constater que le quartier présentait un caractère assez hétérogène. Plusieurs des bâtiments du secteur sont recensés, en note *4* ("objet bien intégré") principalement, ainsi qu'en note *6* ("objet sans intérêt"). C'est le lieu de préciser que les bâtiments sis sur la parcelle n° 6688 ne forment pas un front bâti comme c'est le cas des parcelles situées au nord, sur la rue *****. Il n'est ainsi pas question de supprimer un front existant au sens de l'art. 2 RPE, dont il est au demeurant douteux qu'il soit applicable en l'espèce, dès lors qu'il ne comporte que des prescriptions à respecter par de futurs plans d'extension partiels. Une partie du quartier est également recensée dans l'inventaire ISOS relatif à Bex en tant qu'élément individuel (EI) 3.0.3 décrit comme un " tissu particulièrement dense, bâtiments orientés gouttereaux sur rue ", alors que l'ensemble du périmètre 3 est décrit comme un " secteur artisanal et résidentiel, le long de la route de transit, habitations et anc. ateliers en majorité détachés formant par endroit des alignements denses, ess. 19 e s., jardins à l'arrière ", avec une catégorie d'inventaire B et un objectif de sauvegarde B (préconisant la sauvegarde de la structure, à savoir la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres; la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure). Dans ces conditions, vu l'existence de plusieurs bâtiments bien intégrés dans le secteur et du contexte ISOS, ainsi que plus particulièrement du fait que le nouveau projet ne se contente pas de modifications mineures par rapport aux plans soumis pour préavis, le recours devant pas ailleurs de toute façon être admis, il se justifie de considérer que la commission consultative d'urbanisme aurait dû se prononcer sur le nouveau projet. La décision viole donc également le règlement communal sur ce point. Il s'ensuit que ce grief doit être admis et la décision attaquée doit

aussi être annulée pour ce motif d'ordre procédural (cf. TF 1C_46/2021 du 27 janvier 2022 consid. 3). Par économie de procédure, les autres griefs seront toutefois également examinés.

E. 4

Les recourants 2 à 9 considèrent que l'accès n'est pas suffisant et que la parcelle n° 6688 ne peut par conséquent pas être considérée comme équipée. a) aa) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a p. 68; TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Au niveau communal, l'art. 248 RPE prévoit que toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal, excepté en zone de montagne, doit disposer d'un accès carrossable. Cet accès est dimensionné en fonction de la destination et de l'importance de la construction à desservir. Il est aménagé de manière à ne pas perturber la circulation (al. 1). La Municipalité peut exiger la modification d'un accès existant, celle d'un accès ou d'un garage projetés qui présenteraient un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients. Les frais d'aménagement des accès privés et de raccordement aux voies publiques y compris la part qui doit être effectuée sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires (al. 2). Les accès, fondations et seuils d'entrée sont disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura sa largeur maximum prévue (al. 3). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue, il faut d'abord que la sécurité – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (TF 1C_36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire et le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (TF 1C_243/213 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; CDAP AC.2020.0153 du 13 décembre 2021 consid.

2a/bb et les références). bb) La jurisprudence cantonale se réfère aux normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) (CDAP AC.2021.0264 du 7 août 2023 consid. 11b/aa; AC.2017.0295 du 20 août 2018 consid. 4a/bb et les arrêts cités). Ces normes, non contraignantes, doivent toutefois être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (TF 1C_209/2022 du 25 août 2022 consid. 6.1; 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; 1C_597/2019 du 9 octobre 2020 consid. 6.1; 1C_481/2018 du 20 mai 2020 consid. 7.1; cf. aussi 1C_396/2022 précité consid. 6.2). Il en résulte que l'aptitude d'un accès à accueillir le trafic induit par un projet ne s'apprécie pas de la même manière s'il s'agit d'un nouvel ouvrage d'équipement, qui devrait en principe respecter les normes dimensionnelles générales applicables, ou s'il s'agit d'un ouvrage d'équipement existant qui ne serait pas conforme à ces mêmes normes (CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/aa; AC.2020.0098 du 9 mars 2021 consid. 3c, confirmé par arrêt TF 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1). S'agissant plus spécifiquement des croisements, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties de possibilités de croisement sur toute sa longueur, il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. TF 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 8.2; 1C_548/2021 du 24 février 2023 consid. 10.2.2; 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.2; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 et l'arrêt cité). C'est en particulier le cas lorsque la visibilité permet à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre usager suffisamment tôt pour s'arrêter à l'entrée du tronçon et le laisser passer, ce même s'il devait s'avérer finalement nécessaire de procéder à des marches arrière malcommodes compte tenu de la longueur du chemin (cf. TF 1C_548/2021 précité consid. 10.2.2; 1C_225/2017 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; CDAP AC.2021.0264 précité consid. 11b/bb et les arrêts cités; AC.2020.0153 du 13 décembre 2021 consid. 2a/cc). Il résulte encore de la jurisprudence cantonale que, dès lors qu'un modus vivendi s'est instauré entre les usagers selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà d'une servitude de passage est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il ne serait pas admissible qu'une telle tolérance ne s'adresse plus que de manière différenciée aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que ce soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites, elles font partie de la situation existante, dont on peut donc déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (CDAP AC.2018.0338 du 27 février 2020 consid. 3a; AC.2018.0140 du 6 février 2019 consid. 1b/aa; AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 9b/bb; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0193 et AC.2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb, confirmé par l'arrêt du TF 1C_225/2017 précité). cc) En définitive, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle ou d'un quartier dépend de l'ensemble des circonstances, étant entendu que les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation à cet égard, en particulier lorsqu'il s'agit d'évaluer les circonstances locales (ATF 121 I 65 consid. 3a; notamment arrêts TF 1C_216/2021 précité consid. 4.1; 1C_382/2018 précité consid. 5.1 et les arrêts cités). b) Les recourants relèvent que le chemin *****, par lequel se fera l'accès au projet litigieux, dessert une quinzaine de bâtiments. Comportant deux virages à angle droit sans visibilité, sa largeur ne dépasse pas 3 m et il n'existe pas de place d'évitement garantie juridiquement. Il y aurait en outre lieu d'ajouter au trafic

supplémentaire de l'ordre de 40 à 50 mouvements par jour généré par les quatorze places de stationnement du projet le trafic induit par les véhicules des divers services sociaux (infirmiers-ères à domicile, repas chauds, médecins, physiothérapeutes, livraisons et visiteurs). L'autorité intimée considère que la largeur du chemin ***** est suffisante pour permettre de rejoindre le domaine public en ayant une vision correcte sur le chemin. Tout conducteur pourra attendre avant d'avancer sur le chemin pour rejoindre le futur bâtiment ou en le quittant vu la disposition des lieux et la voie d'accès prévue sur la parcelle est d'une longueur suffisante pour patienter si un autre véhicule est engagé sur le chemin *****. Il y a au surplus des possibilités de croisement et on serait donc dans une situation suffisamment confortable pour respecter les exigences en matière d'équipement des parcelles privées, ne nécessitant pas l'application stricte des normes professionnelles, à supposer qu'elles ne soient pas respectées. Le nombre supplémentaire de véhicules par jour (12 nouvelles places de parc) ne sera pas important. En résumé, ce chemin est adapté selon l'appréciation communale. Le constructeur relève que ce tronçon ne permet pas d'atteindre une vitesse de 50 km/h, mais tout au plus de 30 km/h. Dans une telle configuration, la largeur minimale de la chaussée est de 4 m, respectivement de 4 m 40. Quant au trafic, les places ajoutées sont au nombre de douze et non de quatorze; mais même à admettre le nombre de 40 à 50 mouvements avancé par les recourants, cela ne correspondrait qu'à une moyenne de 3 mouvements par heure (pour 45 mouvements effectués entre 7h-22h), soit une activité extrêmement faible et à peine perceptible. En outre, à la différence des logements protégés, aucune prestation annexe n'est proposée par les logements adaptés; ainsi, le trafic supplémentaire allégué par les recourants relèverait uniquement de la pure pétition de principe. Bien au contraire, on pourrait raisonnablement s'attendre à ce que les occupants de logements adaptés aient des modes de vie plus calmes que les occupants de logements classiques du fait de leur situation de fragilité. c) A l'occasion de l'inspection locale, le tribunal de céans a emprunté le chemin ***** sur toute sa longueur, en commençant au nord-est. A son débouché nord-est sur la rue *****, il a été constaté que les croisements entre deux véhicules sont difficiles mais que la visibilité est bonne sur ce tronçon; un croisement voiture-vélo est possible. Le chemin se poursuit par un angle droit en direction de la droite, sans visibilité. Ensuite, un croisement est possible entre véhicules en débordant de l'assiette de la servitude, la chaussée étant plus large que celle-ci. Le chemin se poursuit par un tronçon rectiligne d'environ 75 m en direction du sud-ouest; bénéficiant d'une très bonne visibilité, le croisement y est toutefois impossible sur les derniers 30 m en raison de la présence d'une clôture et d'une haie de part et d'autre de la chaussée. Suit un rétrécissement après un nouvel angle vers la droite, également sans visibilité. Un abattoir se situe à cet endroit; un jour par semaine, des bétailières garées le long du chemin ***** empêchent les croisements, selon les recourants. Le chemin ***** longe alors la rivière (Avançon) puis remonte vers le nord en direction de la rue *****; ce dernier tronçon appartient au domaine public. La visibilité y est bonne et les croisements sont possibles. Enfin, au débouché sur la rue *****, il a été constaté que la visibilité est bonne tant à gauche qu'à droite. Il ressort de ce qui précède que le chemin ***** ne constitue certes pas un accès idéal. Pourvu de deux angles sans visibilité et d'un tronçon sans possibilité de croisement, il présente quelques difficultés. Ce dernier tronçon, rectiligne, bénéficie toutefois d'une très bonne visibilité et il est possible aux véhicules se situant à ses extrémités d'attendre que la voie soit libre avant de s'y engager. Qui plus est, il est vraisemblable que le trafic futur du projet litigieux s'effectuera plutôt en direction du nord, sans passer par ce tronçon étroit ni l'angle situé plus au sud ainsi que le

rétrécissement au bord de l'Avançon au niveau de l'abattoir. En effet, la distance jusqu'à la rue ***** depuis le débouché du parking du projet est d'environ 100 m par le nord-est alors qu'elle est de près de 150 m en direction du sud-ouest. Néanmoins, même en passant par le sud-ouest, l'angle sans visibilité au bord de l'Avançon nécessitera parfois des manœuvres si deux véhicules s'y étant engagés en même temps se retrouvent face à face, mais les croisements resteront possibles de part et d'autre et devraient du reste être en nombre limité: l'entier du chemin ***** , d'une longueur d'environ 250 m, desservira en effet à terme une trentaine de logements dont la moitié sera occupée par des seniors dont on peut à tout le moins supposer qu'ils n'utiliseront pas nécessairement cette voie d'accès aux heures de pointe; le trafic supplémentaire, dilué sur la journée, même s'il atteignait les 45 à 50 mouvements quotidiens allégués par les recourants, pourra donc être absorbé sans grandes difficultés par le chemin ***** qui est plat et qui, à l'exception des difficultés précitées, offre une bonne visibilité et plusieurs possibilités de croisement. Ainsi, en faisant preuve de l'attention nécessaire à la circulation dans une rue de quartier comportant des virages dont deux sans visibilité, ses usagers pourront emprunter ce chemin sans être exposés à des dangers excessifs. L'autorité intimée n'a partant pas outrepassé l'importante marge de manœuvre dont elle dispose en la matière en retenant que la parcelle est équipée.

d) En définitive, il convient de retenir que si le chemin ***** ne constitue certes pas un accès idéal, il apparaît néanmoins tout à fait suffisant pour accueillir le trafic de la zone qu'il dessert, y compris celui induit par le projet litigieux, et ce sans exposer ses usagers à des dangers excessifs. Ce grief doit partant être rejeté.

E. 5

Le recourant 1 fait valoir que les exigences de la norme SIA 500 ne sont pas respectées, en particulier en ce sens que les chambres ne présentent pas une surface minimale de 14 m². Plus généralement, le projet ne serait pas adapté aux seniors.

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). L'art. 95 LATC 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. L'art. 36 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), qui précise les art. 94 ss LATC, a la teneur suivante: " 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. [...] " La norme SIA 500 intitulée " Constructions sans obstacles " a remplacé, dès le 1^{er} janvier 2009, la norme SN 521 500 intitulée " Construction adaptée aux handicapés " à laquelle renvoie l'art. 36 al. 2 RLATC. Elle a par la suite été complétée par deux correctifs C1 et C2. La norme SIA 500 vise à garantir l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, en expliquant comment construire sans obstacles. Elle définit les exigences selon la destination et l'utilisation de la construction (construction ouverte au public, construction avec des habitations ou construction comprenant des places de travail). Dans la mesure où l'art. 36 al. 2 RLATC renvoie à la norme SIA 500, celle-ci constitue du droit cantonal (cf. TF 1C_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.3). Elle est donc directement applicable en l'espèce. Dans le canton de Vaud, le Département de la santé et de l'action sociale a élaboré, en octobre 2011, une brochure intitulée " Le logement protégé ou adapté ", qui contient des directives destinées principalement aux constructeurs et aux exploitants de logements protégés ou adaptés. Cette brochure remplace une première version du mois de février 2007 publiée dans une brochure intitulée " Le logement protégé ". b) En l'espèce, les plans ont été corrigés et dans leur version du 19 janvier 2023, les chambres présentent désormais une surface de 14 m² conforme au ch. 2.3 de cette brochure. Le tribunal prend acte du fait que le projet sera réalisé selon cette version des plans, qui annule et remplace les plans mis à l'enquête sur ce point. Le recourant 1 ne fait pas valoir que les dimensions des couloirs, caves, buanderies ou ascenseurs ne seraient pas conformes. Il soulève en revanche d'autres griefs, à savoir que la rue *****, située plus au nord et sur laquelle le projet ne débouche pas directement, présenterait un danger réel de collision, que les transports publics seraient inaccessibles et inadaptés (accès au train impossible à cause de la hauteur des marches; absence d'arrêt de bus sur la rue *****). De tels points ne relèvent toutefois pas du permis de construire, voire ne sont d'ailleurs pas même de la compétence de la municipalité, et sont donc irrecevables. Enfin, le recourant 1 critique le fait que le projet ne comporte pas de jardin et qu'il n'y a pas de parc à proximité. Ce faisant, il cite les directives "Habitat pour personnes âgées" édictées par le Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés et plus précisément un élément figurant sur leur page 35 relative aux espaces verts. Il fait ainsi valoir que le projet devrait prévoir des " possibilités de s'asseoir ou de se reposer dans des zones tranquilles et animées (vue, aires de jeux, etc.) ". Il en déduit que le projet doit comporter un jardinet. La future construction prévoit des terrasses ou balcons privés pour chaque logement. Il est vrai que le projet ne comporte pas véritablement d'espaces verts accessibles, alors que les directives précitées relèvent effectivement qu'en plus d'un éventuel espace extérieur privé (balcon, terrasse), les parcs et jardins aux abords d'un immeuble d'habitation sont les espaces extérieurs les plus proches et donc les plus aisés d'accès pour les personnes à mobilité réduite, d'où leur grande importance pour celles qui marchent difficilement. S'il découle de ces directives que les espaces à proximité du bâtiment sont à privilégier et, si réalisés, doivent respecter certains critères, on n'en déduit toutefois pas encore une obligation de créer de tels espaces. Quoi qu'il en soit, ce texte émane d'un organisme privé et même s'il représente les standards suisses en matière de conception architecturale, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas directement applicable: en effet, contrairement à la norme SIA 500 édictée par le même organisme, à laquelle renvoie l'art. 36 al. 2 RLATC et qui constitue donc du droit cantonal, applicable au cas d'espèce (cf. TF 1C_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.3), ces directives

ne bénéficient pas d'un renvoi par un texte légal (LATC ou RLATC, voire règlement communal). Il s'ensuit que ce grief, mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Le recourant 1 considère que la hauteur au faîte est trop élevée. L'art. 7 RPPA prévoit qu'en zone mixte A, la hauteur à la corniche est de 8.50 m au maximum. Aux termes de l'art. 220 RPE, celle-ci est mesurée sur la façade aval, par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai au droit de cette façade. Dans le cas présent, il ressort clairement des plans des façades que la hauteur de 8.50 m est respectée depuis le niveau moyen du terrain naturel, tel que le figurent les traitillés bleus indiqués sur les plans. Ce grief doit partant être rejeté.

E. 7

Les recourants 2 à 9 font valoir que les balcons en façades est et ouest constituent des vues droites qui devraient se trouver à 3 m de la limite de propriété, ce qui n'est pas respecté; ils se réservent de saisir le juge civil à ce propos. a) Aux termes de l'art. 5 RPPA, la distance entre une façade non contiguë d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 4 m au minimum pour les façades principales et de 3 m au minimum pour les façades latérales. Le RPE étant applicable pour tout ce que le RPPA ne prévoit pas (art. 3 RPPA), l'art. 207 RPE précise que la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public est mesurée au nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes sur terre-plein, des perrons, des balcons et autres éléments semblables. b) En l'occurrence, les façades est et ouest (grandes façades principales) du bâtiment respectent partout la distance de 4 m, alors que les façades nord et sud (petites façades latérales) respectent en tous points la distance de 3 mètres. S'agissant des balcons, ils sont expressément exclus du calcul de la distance à la limite par l'art. 207 RPE. En outre, s'avancant à au maximum 1.50 m de la façade, ils respecteraient la jurisprudence selon laquelle, en général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (CDAP AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/cc; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 4b). Il s'ensuit que l'autorité intimée, qui, pour l'interprétation de ces notions, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière que l'autorité de recours contrôle avec retenue (CDAP AC.2023.0077 du 13 octobre 2023 consid. 3b/cc), n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en retenant que le projet respectait les distances aux limites. Quant aux questions relevant du droit privé, les recourants ont à juste titre relevé qu'elles étaient de la compétence du juge civil, qu'ils se réservaient de saisir, et non de la compétence du tribunal de céans. c) Il s'ensuit que ce grief, mal fondé, doit être écarté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 8

Dans sa réplique du 14 août 2023, le recourant 1 fait encore valoir que le nombre de places de stationnement serait insuffisant au regard de la réglementation communale. a) aa) L'art. 24 LATC prescrit à son alinéa 3, 2^{ème} phrase, que les plans d'affectation, qui comprennent un plan et un règlement, prévoient en particulier des références aux normes professionnelles en matière de stationnement. La norme éditée par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports - anciennement Union Suisse des Professionnels de la Route - applicable dans le cas particulier est la norme VSS 40 281, intitulée " Stationnement, Offre

en cases de stationnement pour les voitures de tourisme ", qui a remplacé la norme SN 640 281 dès le 31 mars 2019. Selon cette norme actuelle, l'offre en cases de stationnement pour toutes les affectations au logement correspond à une case par 100 m² de surface brute de plancher (SBP) ou une case par appartement, plus 10% pour les visiteurs (ch. 9.1), ces chiffres correspondant à des valeurs indicatives. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). La norme VSS 40 281 réserve les situations dans lesquelles l'appréciation d'intérêts publics supérieurs peut conduire à une offre en cases de stationnement plus élevée ou plus faible que celle obtenue en appliquant la norme (ch. 3). L'établissement de l'offre maximale en cases de stationnement admissible doit s'appuyer sur la situation locale particulière et se déduire des objectifs de politique d'aménagement ainsi que des conditions de charges admissibles du réseau routier et du voisinage, de protection de l'environnement, de protection du site, etc. (ch. 6.4). Des valeurs indicatives inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants (ch. 9.2). Il peut également être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (ch. 9.4). Il n'est ainsi pas exclu de s'écarter des normes professionnelles pour des raisons fondées (TF 1C_347/2022 du 25 août 2023 consid. 3.1 et les réf. cit.). bb) Au niveau communal, l'art. 249 RPE prévoit que la municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance de la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, de 2 places de stationnement ou de 2 garages par logement. Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de construction. Lorsque l'immeuble compte 3 appartements et plus, 15% des places de stationnement réalisées doivent être réservées aux visiteurs. b) Dans le cas présent, le projet bénéficiera de 15 places de stationnement pour 15 logements, à savoir une place par logement. Il est indéniable que cette proportion ne correspond pas à celle de deux places par logement définie comme la règle générale dans le règlement communal. En application de la norme VSS, à laquelle renvoie le règlement communal, le nombre de places de stationnement devrait être compris entre 15 (1 case par appartement) et 17.4 (1 case par 100 m² de surface brute de plancher) pour les habitants, avec 1.5 à 1.74 cases supplémentaires (10%) pour les visiteurs, soit entre 16.5 et 19.14, arrondies à 17 à 20 places. La norme VSS prévoit toutefois expressément que des valeurs indicatives inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants (ch. 9.2). La brochure intitulée " Le logement protégé ou adapté ", édictée par le Département de la santé et de l'action sociale et plusieurs fois citée par le recourant dans son recours, mentionne en outre en p. 10 que selon le rapport de l'Association Avril, moins de 20% des locataires de tels types de logements ont un véhicule. Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant 15 places pour 15 logements, dont 3 places pour personnes handicapées, étant précisé que la proportion de deux places par logement prévue par le règlement communal l'est avec l'indication "en règle générale". Ce grief doit partant être rejeté.

E. 9

Le recourant 1 soulève différents griefs relatifs à d'éventuelles atteintes à son bâtiment n° 4808, en lien également avec la nature du sol (cône de déjection dont la terre provient des sédiments de limon de l'Avançon qui s'écoule au sud des parcelles). Il fait en outre

valoir que les travaux de construction nécessitent une autorisation d'accès expresse qui fait défaut. Il paraît également considérer que la phrase du permis de construire selon laquelle " l'accès et l'emprise du chantier doivent être organisées dans le respect des propriétés privées voisines ainsi que des servitudes enregistrées au Registre foncier " ne serait pas suffisante. En tant qu'il s'en prend aux travaux et aux éventuelles atteintes qu'ils pourraient engendrer aux bâtiments sis sur sa parcelle, il y a lieu de renvoyer le recourant à saisir la justice civile si son bien-fonds devait subir un dommage ou s'il devait être entravé dans l'utilisation de celui-ci en raison du déroulement du chantier; ce point relève en effet du droit privé et échappe à la compétence du tribunal de céans (cf. CDAP AC.2016.0393 du 14 décembre 2016 consid. 2; AC.2013.342 du 18 août 2014 consid. 4b). Il en va de même s'agissant d'un éventuel danger occasionné dans le cadre du chantier (CDAP AC.2016.0393 précité consid. 2). En outre, les questions liées à l'exécution des travaux et à l'utilisation éventuelle de la parcelle propriété du recourant pour le chantier ne font pas l'objet de la décision attaquée, laquelle traite uniquement de la conformité à la législation de droit public des travaux pour lesquels l'autorisation a été requise. Mal fondé, ce grief est rejeté.

E. 10

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis et la décision attaquée annulée. Le dossier sera renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Succombant, le constructeur supportera les frais de justice ainsi que des dépens en faveur des recourants 2 à 9 qui ont agi par l'intermédiaire d'un avocat (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.