

# VD\_OMNI AC.2023.0172 vom 17. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0172](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0172)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0172 du 17 juin 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0172 del 17 giugno 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Lavigny, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre un permis de construire autorisant la transformation d'un bâtiment au centre d'une localité. Les irrégularités de l'acte de recours (désignation inexacte de la commune comme autorité intimée et d'une communauté héréditaire comme recourante) n'affectent pas la recevabilité du recours (c.1). Rejet du grief relatif à la hauteur de la façade (c.2). Les places de parc projetées sont en nombre suffisant, pouvaient être aménagées sur une parcelle privée voisine et peuvent faire l'objet d'une servitude au RF inscrite avant la délivrance du permis d'habiter (c.3). Les transformations projetées, minimales du côté du front de rue, constituent une amélioration esthétique et participent à une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement (c.4). Atteinte aux règles sur l'IUS: la portée de l'art. 18.24 RPGA tel qu'interprété par la municipalité peut rester ouverte (c.5), les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC étant réunies puisque la transformation en question ne constitue pas une aggravation de ces règles et que l'atteinte qui demeure ne constitue pas un inconvénient excessif en termes de tranquillité et d'intimité, pour les propriétaires voisins d'un jardin sis en plein centre de localité, dans une zone destinée à l'habitation, sur lequel d'autres bâtiments disposent déjà d'une vue directe (c. 6). Rejet du recours. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_451/2024).

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). a) En l'occurrence, l'acte de recours, y compris ses conclusions, désigne de manière inexacte la Commune de Lavigny comme autorité intimée. La décision entreprise n'a toutefois pas été rendue par cette autorité, mais bien par la municipalité, compétente pour l'octroi d'autorisations de construire (cf. art. 104 et 114 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Dans la mesure où la décision contestée est clairement désignée et jointe au recours, et où les conclusions doivent être lues à l'aune de l'acte dans son entier, il a lieu de corriger d'office cette irrégularité. L'acte de recours désigne par ailleurs également de façon inexacte la Communauté héréditaire \*\*\*\*\*, représentée par ses deux membres, comme recourante. Or, une communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a pas la qualité pour ester en justice; ce sont ses membres qui agissent en commun tant que la succession n'est pas partagée (cf. art. 602 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 [CC; RS 210]). Les recourants étant toutefois les seuls membres de l'hoirie, ce qu'aucune partie ne conteste, ce vice de forme doit être considéré comme réparé et

n'affectant pas la recevabilité du recours. Les recourants, qui sont propriétaires en main commune de la parcelle voisine du projet et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). b) Pour le surplus, déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD et suspendu pendant les fêtes (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile et respecte les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Il convient dès lors d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Dans un premier grief, les recourants soulèvent la violation des art. 2.4 et 18.7 RPGA en lien avec la hauteur de la façade nord du projet litigieux, qu'ils tiennent pour excessive par 50 centimètres. a) L'art. 2.4 RPGA, contenu au chapitre relatif à la zone de centre de localité A, prévoit que la hauteur des façades ne doit pas dépasser 7 mètres à l'embouchature et 11 m 50 au faîte. Cette disposition doit être lue conjointement aux art. 18.7 et 18.8 RPGA, qui figurent parmi les règles applicables à toutes les zones. Ces articles sont libellés ainsi: " Article 18.7 Hauteur La hauteur à l'embouchature, au faîte ou hors tout est mesurée par rapport à la cote moyenne du terrain de référence ou aménagé en déblai à chaque angle sortant de la construction. Dans un terrain en forte pente, dès 15%, la moyenne des hauteurs peut être augmentée de 1.50 m. Le calcul de la pente se fait à l'endroit de l'implantation de la future construction. La municipalité peut autoriser que des superstructures dépassent les gabarits de la construction si des besoins objectifs le justifient et sous réserve d'un avis positif de la commission d'urbanisme. Elles sont limitées au minimum nécessaire et ne doivent pas péjorer la qualité architecturale du bâtiment. Article 18.8 Terrains de référence Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison de déblais et remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant." b) Les recourants retiennent une hauteur à l'embouchature de 7 m 50, qu'ils calculent à partir du terrain aménagé. Or l'art. 18.8 RPGA prévoit expressément que le terrain déterminant est le terrain mesuré à chaque angle sortant du bâtiment. En l'occurrence, les faces est et ouest du bâtiment, constituant des murs mitoyens, se poursuivent jusqu'à la limite de propriété nord, de sorte que le terrain aménagé en déblai constitue un espace situé à l'intérieur du gabarit du bâtiment. Aux deux angles nord de l'immeuble, qui se trouvent sur la limite nord de la parcelle, le niveau du terrain projeté correspond au terrain naturel. A cet endroit, selon un plan complémentaire produit lors de l'inspection locale, la hauteur (au droit de la coupe AA) entre le terrain naturel et l'embouchature est cotée à 6,76 m. Cette hauteur est donc inférieure à 7 m et, partant, inférieure au maximum autorisé par l'art. 18.7 RPGA. Ce point étant conforme au règlement, ce grief doit ainsi être rejeté.

## **E. 3**

Les recourants se plaignent également du non-respect des règles relatives au nombre de places de stationnement. Selon eux, on ne pourrait tenir compte des cinq places prévues sur la parcelle n o 63 dans la mesure où celles-ci n'avaient pas fait l'objet d'un permis de construire en force au moment de la délivrance du permis de construire litigieux. La question de la recevabilité de ce grief, soulevé pour la première fois en réplique, peut rester ouverte, compte tenu de ce qui suit. a) L'art. 18.17 RPGA, relatif aux places de stationnement, dispose: "La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures, qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes VSS en fonction de l'importance et de la destination des nouvelles constructions. Le nombre de places de

stationnement des deux-roues motorisés représente au moins le 10 % de celui des places de stationnement pour voitures. Le nombre de places de stationnement vélo est fixé conformément à la norme VSS 640 065. Ces places sont abritées et situées à proximité des entrées principales des bâtiments. Pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser pour des bâtiments d'activité, la Municipalité s'appuie sur un rapport d'expert, fourni par le requérant." Le règlement communal renvoie ainsi à la norme éditée par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports. La norme applicable dans le cas particulier est la norme VSS 40 281, intitulée " Stationnement, Offre en cas 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 cas de stationnement pour toutes les affectations au logement correspond à une case par 100 m<sup>2</sup> 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). b) Dans le cas présent, en application de la norme VSS, le nombre de places de stationnement devrait être compris entre 3 (1 place par appartement) et 4.8 (1 case par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher) pour les habitants, avec 0.3 à 0.48 cases supplémentaires (10%) pour les visiteurs, soit entre 3.3 et 5.28, arrondies à 4 à 6 places. En l'occurrence, ce sont bel et bien six places de stationnement qui sont prévues par le projet: une place visiteurs sur la parcelle litigieuse et les cinq autres, réservées aux habitants de trois logements, sur la parcelle n° 63 voisine. A propos de ces cinq cases, celles-ci sont clairement illustrées à l'entrée du parking souterrain sur le plan produit par la municipalité du 14 juin 2023 (une place puis deux fois deux places en enfilade), soit le plan le plus récent dont il convient dès lors de tenir compte. Le fait que celui-ci est postérieur à la délivrance du permis de construire litigieux n'est pas pertinent en l'espèce, comme on le verra au considérant 3d infra. Le nombre de cases projeté est ainsi suffisant au sens des règles précitées. c) Il reste à déterminer si ces places pourraient être aménagées sur un fonds voisin. La municipalité précise sur ce point qu'elle interprète son art. 18.17 du règlement en ce sens que celui-ci exige que les places de parc soient prévues sur une parcelle privée, mais pas obligatoirement sur celle qu'elles desservent. aa) D'après la jurisprudence, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle 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]). 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; AC.2022.0409 du 30 juin 2023 consid. 3a; AC.2022.0193 du 8 février 2023 consid. 3a). bb) En l'occurrence, la lettre de l'art. 18.17 RPGA prévoit en effet expressément l'obligation pour les propriétaires d'aménager des cases de stationnement, à leurs frais et " sur fonds privés ", mais n'exige pas que ces cases se trouvent sur la parcelle qu'elles visent à desservir. Au vu de la large marge d'appréciation qui lui est réservée dans l'interprétation de son règlement, le tribunal considère que la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que sa réglementation permettait en l'espèce de prévoir les places de parc réglementaires sur la parcelle voisine n° 63, par ailleurs située à seulement

quelques mètres à vol d'oiseau et accessible, à pied, par la Rue de l'Eglise et la Rue d'Etoy en une minute. d) Les recourants estiment encore que, dans la mesure où aucune servitude n'était inscrite au Registre foncier au moment de la délivrance du permis de construire, on ne pourrait tenir compte des places de stationnement aménagées sur la parcelle n o 63. Les recourants perdent de vue qu'un permis de construire peut être délivré à certaines conditions, dont le respect est vérifié par la municipalité au moment de la délivrance du permis de construire (cf. art. 128 al. 1 LATC), de telle sorte que l'inscription au Registre foncier de la servitude pour usage de places de stationnement peut intervenir après l'octroi du permis de construire et faire l'objet d'un examen ultérieur. On relève de surcroît que la parcelle n o 63 est d'ores et déjà grevée d'une servitude, inscrite en 2011, permettant la construction et le maintien de cinq places de parc, certes extérieures, en faveur du bien-fonds n o 68. Il s'ensuit que l'accomplissement de cette condition consistera en substance plutôt à une modification de cette servitude, déjà existante. Par ailleurs, le constructeur étant également l'un des deux propriétaires de la parcelle n o 63, l'accomplissement de cette condition fait peu de doute. Enfin, contrairement à ce qu'avancent les recourants, on ne voit pas en quoi l'inscription de la servitude sur la parcelle n o 63 constituerait une modification du projet litigieux au sens de l'art. 111 LATC, dans la mesure où la création de cinq places de stationnement sur ladite parcelle fait intégralement partie du permis de construire litigieux et où le plan de situation mis à l'enquête se réfère déjà expressément à la servitude n o 010-2011/004448/0 précitée. Les places de parc en question ont d'ailleurs fait l'objet d'une mise à l'enquête dans le cadre du projet mis en œuvre sur la parcelle n o 63, de sorte que les voisins de cette parcelle ont eu l'occasion de contester, le cas échéant, leur aménagement. e) Les griefs des recourants relatifs aux places de stationnement doivent ainsi être intégralement rejetés.

#### **E. 4**

Pour les recourants, le projet litigieux contrevient également aux règles sur l'esthétique des constructions et l'intégration, consacrées aux art. 18.1 RPGA et 86 LATC, notamment eu égard à l'inscription de la parcelle à l'ISOS ainsi qu'à l'inscription du bâtiment litigieux au recensement architectural cantonal. 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 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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 18.1 RPGA dispose: "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." D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2, rappelée dans l'arrêt cantonal AC.2023.0070 du 12 avril 2024 consid. 3a/bb), 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. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions. 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 par conséquent d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue

(cf. art. 2 al. 3 LAT; TF 1C\_643/2018 du 30 septembre 2019 consid. 3.2; AC.2023.0115 du 16 janvier 2024 consid. 9a/bb). Toujours selon la jurisprudence, l'application de la clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 6.1; AC.2023.0181 du 15 avril 2024 consid. 3b). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_360/2018 du

## **E. 9**

mai 2019 consid. 4.1.2). b) S'agissant plus particulièrement de la protection du patrimoine bâti, celle-ci est assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022. Les principes établis par l'ancienne loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (AC.2023.0115 du 16 janvier 2024 consid. 9a/cc et les arrêts cités). A maintes reprises, la Cour de céans a eu l'occasion de dire que l'inscription d'un objet au recensement architectural ne constitue pas une mesure de protection. Les notes attribuées dans ce cadre ont un caractère purement indicatif et informatif. Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. TF 1C\_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.5 et 2.6; AC.2023.0115 du 16 janvier 2024 consid. 9a/bb et les arrêts cités). Selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c). Au plan communal, en lien avec les bâtiments recensés en note 6, l'art. 18.24 RPGA prévoit notamment que les " travaux de transformation importants correspondant à des changements d'affectation, à un accroissement de la surface habitable ou à une reconstruction seront l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec la Municipalité, des altérations et atteintes aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.) ". c) En l'occurrence, le projet litigieux prévoit une transformation du bâtiment ECA n° 90 strictement limitée à son gabarit actuel. Il prévoit en outre le maintien de la charpente, de la toiture, y compris la lucarne centrale, ainsi que la conservation du muret en bordure de propriété avec la Rue de l'Eglise. Aucune augmentation du volume ni de la hauteur de la

construction n'est projetée; au contraire, une partie du bâtiment, au nord, sera détruite, sans être reconstruite, ce qui réduira le volume total de la construction. Sur la façade sud, les modifications prévues sont limitées en ce sens qu'elles ne modifient pas singulièrement la lecture architecturale de la façade. L'emplacement et le gabarit des percements du 1<sup>er</sup> étage reste identique, les deux portes-fenêtres étant toutefois réunies en une seule et le balcon étendu vers l'est. Au rez-de-chaussée, les ouvertures sont agrandies, mais dans le respect des verticalités existantes. Quant aux modifications plus conséquentes de cette façade, elles concernent la suppression de la porte du garage à l'ouest et de l'annexe (épicerie) à l'est; comme l'indique la municipalité, cela correspond à une amélioration esthétique de l'état actuel du bâtiment conformément à ce que prévoit l'art. 18.24 RPGA, par la suppression d'altérations existantes. Quant aux modifications en toiture, elles peuvent être qualifiées de minimales. Les modifications projetées au nord du bâtiment sont plus conséquentes puisqu'elles prévoient la destruction partielle de celui-ci, ainsi que la création de plusieurs ouvertures. Cela étant, ces modifications sont réservées à l'arrière du bâtiment et donc invisibles depuis la Rue de l'Eglise. Par ailleurs, les matériaux prévus, à savoir le crépis clair, le lambris bois, ainsi que les tuiles, constituent des matériaux typiques d'un bourg historique, que l'on ne peut qualifier d'"inédits". Enfin, on peine à comprendre le reproche des recourants relatif aux ouvertures projetées sur la façade sud qui seraient "symétriques et rectilignes", dans la mesure où les fenêtres actuelles présentent déjà des alignements aussi bien verticaux qu'horizontaux, et que cet élément contribue à une certaine cohérence architecturale. Quant à la prise en compte de la protection du patrimoine, on relève que le bâtiment litigieux, s'il est inscrit au recensement cantonal en note 6, est considéré comme " neutre et sans intérêt patrimonial, tant du point de vue de son intégration, de son architecture que de son histoire. Sa présence n'est pas déterminante pour l'harmonie du site. Dans le cadre de la planification communale, ces objets peuvent être pris en compte pour accroître le potentiel de densification " (cf. art. 8 al. 3 let. f RLPrPCI). Son recensement ne s'oppose ainsi pas aux modifications projetées. Celles-ci, qui ont notamment pour effet d'améliorer la cohérence et l'esthétique de la façade sud, vont dans le sens d'une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement bâti et ne nuisent donc clairement pas à la protection du bâtiment ECA n° 80, malgré son classement en note 2. Enfin, on rappelle que la parcelle concernée fait partie du périmètre 1 de l'ISOS qui constitue un " noyau d'origine agricole, structure linéaire horizontale sur une rue parallèle à la route de transit; bâti contigu de deux niveaux, ess. maisons paysannes, 18 e –19 e s., nombreuses transformations, princ. 2e m. 20e –déb. 21e s., jardins parsemés d'anc. maisons paysannes, d'une maison et d'annexes, m. 19 e –20 e s ", assorti d'un objectif de sauvegarde A, préconisant la sauvegarde de la substance, la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, ainsi que la suppression des interventions parasites et qui proscribit les démolitions et constructions nouvelles. La fiche ISOS précise encore que le noyau d'origine agricole était majoritairement composé de maisons paysannes de deux niveaux. Elle relève toutefois que le bâti, essentiellement contigu, a "quelque peu perdu de son authenticité suite aux nombreuses transformations" subies dès le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, telles que la création de balcon, l'intégration de portes de garages, la modification des percements, etc. Selon l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la

pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (TF 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.1.2; 1C\_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2; AC.2021.0285 du 7 juin 2023 consid. 5c; AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4). En l'occurrence, vu les caractéristiques du projet décrites ci-dessus et l'impact limité sur le bâtiment existant, en particulier du côté du front de rue, le projet litigieux ne contrevient pas aux objectifs de protection dans un quartier qui a par ailleurs déjà subi des transformations. On relève au demeurant, comme déjà indiqué, que le projet tend plutôt vers une amélioration de l'intégration de l'immeuble, en particulier sur sa face sud, dans son environnement bâti. A noter encore que la Direction générale des immeubles et du patrimoine, Division monuments et sites, consultée dans le cadre de la synthèse CAMAC, n'a formulé aucune remarque à propos du projet litigieux et de ses conséquences sur le site. d) En définitive, il convient de confirmer l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet litigieux s'intègre dans son environnement par des interventions limitées qui ne déparent ni le bâtiment, ni le quartier, en particulier compte tenu de sa large liberté d'appréciation, ainsi que de l'intérêt public de densification, l'immeuble étant situé en plein centre de la localité (cf. art. 3 al. 3 let. a bis LAT; TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.2.3). 5. Les recourants se plaignent encore du non-respect de l'art. 2.3 RPGA, en lien avec l'indice d'utilisation du sol (ci-après: l'IUS) du projet litigieux. a) Cette disposition prévoit que l'IUS, dans la zone concernée, est fixé à 0.6, calculé conformément à la norme SIA 421 dans sa version de 2004. b) En l'occurrence, l'IUS actuel, calculé en tenant compte de la surface de la parcelle par 290 m<sup>2</sup> et de la surface brute utile des planchers par 510 m<sup>2</sup>, s'élève à environ 1.75. Quant à l'IUS du projet litigieux, il s'élèvera à environ 1.65 (480 / 290). Aucune des parties ne conteste que cet indice dépasse ainsi largement celui autorisé par l'art. 2.3 RPGA. c) La municipalité soutient toutefois que l'art. 18.24 RPGA aurait pour effet de rendre le bâtiment existant conforme au RPGA, nonobstant l'IUS supérieur à la disposition précitée, ce qui selon elle rendrait également réglementaire le projet litigieux. Subsidiairement, et comme le soutient également le constructeur, elle considère que l'art. 80 LATC serait applicable et, ses conditions étant respectées, permettrait d'autoriser le projet litigieux. aa) L'art. 18.24 RPGA, intitulé " Bâtiments recensés ", et déjà en partie mentionné ci-dessus prévoit ce qui suit: "La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'État, au sens des articles 49 à 52 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé à l'obligation de requérir l'accord préalable du Département compétent, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 23, 29 et 30 LPNMS). Les règles suivantes s'appliquent: [...] Bâtiments notés 5 et 6 Ces bâtiments peuvent être démolis et reconstruits ou transformés dans leur gabarit. Les travaux de transformation importants correspondant à des changements d'affectation, à un accroissement de la surface habitable ou à une reconstruction seront l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec la Municipalité, des altérations et atteintes aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.). Le cas échéant, la commune pourra mandater un expert afin de définir les éléments altérant les qualités du bâtiment. Les frais correspondants seront à la charge du requérant. La Municipalité sur préavis de la Commission consultative et sur avis d'un expert définit les gabarits pris en compte." L'art. 20.3 RPGA prévoit par ailleurs que les constructions

existantes non conformes au règlement sont régies par le droit cantonal (art. 80 et 81 LATC). bb) Au plan cantonal, l'art. 80 LATC, qui régit les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, est libellé ainsi: " 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 Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." cc) Différents arrêts ont été rendus sur les dispositions communales régissant expressément les transformations de bâtiments existants en relation avec l'art. 80 LATC. La jurisprudence a régulièrement considéré que l'art. 80 LATC réglait désormais de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires, que le droit communal ne pouvait être plus strict, ni plus permissif, et qu'il y avait seulement lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive serait précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (cf. AC.2020.0124 du

### **E. 13**

avril 2021 consid. 4b; cf. ég. AC.2017.0043 du 28 mai 2018 consid. 5 qui présente un résumé complet de la jurisprudence cantonale sur la question, et parmi d'autres arrêts, AC.2022.0179 du 26 mai 2023 consid. 3d ). dd) En l'occurrence, l'art. 18.24 RPGA, à teneur de son texte, autorise aussi bien la démolition, la reconstruction que la transformation des bâtiments en note 6, de sorte que le projet s'inscrirait à l'intérieur du cadre réglementaire communal pour autant qu'on suive l'interprétation municipale. Toutefois, comme on le verra ci-dessous, le projet respecte également les conditions, plus restrictives, de l'art. 80 LATC, de sorte la question de la portée réelle de l'art. 18.24 RPGA souffre de rester ouverte. 6. a) Il y a tout d'abord lieu d'examiner si les travaux entrepris constituent une transformation ou une véritable démolition avec reconstruction, sortant du champ d'application de l'art. 80 al. 2 LATC. aa) La jurisprudence a régulièrement déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire est interdite, sous réserve de l'hypothèse d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. Ainsi, les travaux dits de "démolition/reconstruction", allant au-delà de la transformation mentionnée à l'al. 2, excluent l'application de l'art. 80 LATC (AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2b/bb; AC.2021.0202 du 4 mars 2022 consid. 7e/aa; AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5a). La transformation est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ses volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. Constitue un agrandissement toute augmentation du volume extérieur de la construction ou toute adjonction d'éléments extérieurs nouveaux tel un balcon. Doit être qualifié de construction

nouvelle – incompatible avec l'art. 80 LATC – un accroissement du volume sans rapport aucun avec le bâtiment existant. Enfin, la reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour distinguer les travaux de transformation/agrandissement d'une reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante: s'il ne subsiste plus du bâtiment existant qu'un pan de mur du rez-de-chaussée, il s'agit d'une reconstruction, peu importe les raisons qui ont conduit à la destruction de la plupart des murs et des paliers intermédiaires (AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2b/bb; AC.2021.0202 du 4 mars 2022 consid. 7e/aa; AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 5a ; AC.2017.0222 du 19 avril 2018 consid. 2a; AC.2016.0017 du 3 novembre 2016 consid. 2a). bb) En l'espèce, le projet prévoit principalement des modifications de la répartition interne des volumes, puisqu'il implique le réaménagement des pièces pour créer trois logements en lieu et place du logement et du commerce actuels. Quant aux modifications extérieures de la façade sud, elles concernent principalement la suppression du garage et de l'annexe, la réunion de trois ouvertures au rez-de-chaussée en une baie vitrée, ainsi que l'extension du balcon. Pour le surplus, elles se limitent à de modestes interventions sur certaines ouvertures. Le projet prévoit toutefois que ces modifications prendront intégralement place dans le gabarit et les différents niveaux existants et que la charpente actuelle ainsi que les murs mitoyens à l'est et à l'ouest sont intégralement conservés. Ces éléments doivent être qualifiés de transformation au sens de la jurisprudence précitée, le seul élargissement du balcon vers l'est ne suffisant pas à retenir un véritable agrandissement. La destruction de la partie nord du bâtiment, à savoir du décrochement d'environ 11 m<sup>2</sup> et de la surface supplémentaire d'environ 35 m<sup>2</sup>, ne permet pas de retenir le contraire. Compte tenu de l'étendue de la surface supprimée d'un total de 46 m<sup>2</sup>, par rapport au reste de la surface du bâtiment conservée de 174 m<sup>2</sup> (220 - 46), ainsi que du maintien de la structure du bâtiment, on ne peut considérer que le projet ne laisserait subsister que des parties secondaires de l'ouvrage initial. Il s'ensuit que le projet litigieux entre bel et bien dans le champ d'application de l'art. 80 al. 2 LATC. b) Il convient ensuite d'examiner le respect de l'interdiction de l'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur et des inconvénients pour le voisinage. aa) L'art. 80 al. 2 LATC 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; AC.2023.0117 du 16 janvier 2024 consid. 4b et les références). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2022.0116 du 21 novembre 2022 consid. 4b/bb; cf. en outre Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thoney, Droit vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (AC.2022.0116 précité et les références citées). Concernant la notion d'inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 39 RLATC, l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage (assimilé aux dépendances) et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de nuisances supportables doit donc

s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter ( AC.2022.0194 consid. 3c/aa du 21 mars 2024 consid. 4c/aa; AC.2017.0022 du 23 mai 2017 consid. 2d/aa et les références). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter ( AC.2022.0194 consid. 3c/aa du 21 mars 2024 consid. 4c/aa; AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les références). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (AC.2018.0136 du 8 août 2019 consid. 3a/bb et les références). bb) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ils ont notamment pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (cf. AC.2021.0169 du 13 mai 2022 consid. 2; AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 5a/aa; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n os 865 et 867). Les indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS) et d'utilisation du sol (IUS ou CUS) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (cf. AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 5a/aa; AC.2018.0170 du 9 novembre 2018 consid. 3b/aa; Jean-Luc Marti, Distances, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 151 s.). Le CUS, qui fixe la proportion entre la surface utile de plancher et la superficie du terrain, tend plus spécialement à limiter la densité d'habitation (AC.1994.0287 du 19 juillet 1995 consid. 2; RDAF 1989 p. 318). cc) En l'espèce, comme d'ores et déjà relevé, l'IUS actuel s'élève à environ 1.75 et ne s'élèvera plus qu'à environ 1.65 après l'exécution du projet. Il s'ensuit que la transformation du bâtiment litigieux ne peut être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (qui prévoit un IUS maximal de 0.6), mais consiste en réalité en une diminution de cette atteinte. C'est le lieu de préciser que l'augmentation de la densité d'habitation par la création de deux logements supplémentaires et l'accroissement de la surface de planchers consacrée à l'habitation ne constitue pas une aggravation de la réglementation, dès lors que cet aspect n'est pas l'objet des dispositions réglementaires, qui se contentent de limiter l'IUS. Le bâtiment restant toutefois non réglementaire malgré la diminution de l'atteinte à l'IUS, se pose la question de savoir si les transformations projetées génèrent un inconvénient excessif pour le voisinage. La création de nouveaux appartements a principalement pour conséquence le percement de plusieurs ouvertures à l'arrière du bâtiment ECA n o 90 qui seront directement orientées sur la parcelle des recourants au nord. Juste derrière le bâtiment litigieux, la parcelle des recourants est constituée d'un chemin d'accès, puis de box à chevaux. On débouche plus loin sur un espace jardin ouvert. Il a été constaté lors de l'inspection locale que ce jardin est d'ores et déjà bien visible, de manière directe et dégagée, depuis les nombreuses ouvertures du bâtiment ECA n o 98 situé à l'ouest de la parcelle des recourants et le sera manifestement également depuis le bâtiment de 14

logements qui sera érigé sur la parcelle voisine n o 63. Il est en outre déjà bien visible, quoique de manière moins directe, depuis le bâtiment ECA n o 89 de la parcelle n o 67. Le jardin en cause ne jouit donc pas actuellement d'une intimité particulière qu'il conviendrait de préserver. Il ressort par ailleurs clairement du guichet cartographique cantonal que ces divers bâtiments sont implantés à des distances plus courtes du centre du jardin des recourants que le bâtiment litigieux (respectivement environ 20 mètres pour le bâtiment ECA n o 98, environ 20 mètres pour le bâtiment ECA n o 89 et environ 25 mètres pour le bâtiment litigieux en tenant compte du retrait de la façade prévu). Il s'ensuit que, si la mise en œuvre du projet litigieux constituera sans nul doute un inconvénient pour les recourants en termes de tranquillité et d'intimité, celui-ci ne peut être considéré comme requérant un sacrifice excessif de leur part au sens de la jurisprudence précitée, dans la mesure où le jardin en question est situé en plein centre de localité, dans une zone destinée à l'habitat, ce qui implique nécessairement certains inconvénients, et où plusieurs bâtiments y disposent déjà d'une vue directe. On peut enfin relever que le maintien du mur mitoyen à l'est du bâtiment litigieux permet de garantir une certaine intimité en ce qui concerne la partie ouest de la parcelle des recourants, de même manière que la conservation d'un mur de 1,50 m en bordure de propriété. En ce qui concerne les nuisances sonores et olfactives qui seraient causées par les va-et-vient des futurs habitants du projet litigieux – alléguées mais non démontrées –, elles ne peuvent être considérées comme excessives, vu l'emplacement de la parcelle des recourants. L'emplacement des places de stationnement sur la parcelle n o 63, dans un garage dont l'entrée est prévue sur la Route d'Etoy, à plusieurs dizaines de mètres de la parcelle des recourants, permet d'ailleurs précisément d'éviter un accroissement du trafic sur la Rue de l'Eglise. On ne voit de surcroît pas en quoi l'utilisation des box à chevaux aménagés sur la parcelle des recourants, pour autant que celle-ci soit réellement envisagée, ce que ne démontrent pas les recourants, serait compromise par le projet litigieux. Enfin, les nuisances liées à l'exécution des travaux et à leur impact sur le mur mitoyen n'entrent pas en ligne de compte dans l'évaluation du respect de l'art. 80 al. 2 LATC. Le cas échéant, il appartiendra aux recourants de faire valoir leurs droits par la voie civile. c) Au vu de ce qui précède, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser son ouvrage prime l'intérêt des voisins à la préservation de leur intimité; les griefs des recourants relatifs à l'art. 80 al. 2 LATC doivent ainsi être intégralement rejetés. 7. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions entreprises. Succombant intégralement, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens à la commune et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (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.