

# VD\_OMNI AC.2023.0373 vom 7. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0373](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0373)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0373 du 7 novembre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0373 del 7 novembre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de BLONAY-SAINT-LÉGIER, B. \_\_\_\_\_ | Projet de construction dans un secteur régi par un PPA d'un bâtiment destiné à abriter 20 logements protégés et un cabinet médical dans un site comprenant déjà un EMS dont une partie se trouve dans un bâtiment ancien de qualité sis à proximité. Une pratique de la municipalité consistant à imposer des hauteurs inférieures à celles permises par le PPA n'est pas démontrée. Rejet du grief relatif à l'égalité de traitement (consid. 2). Constat que le RPPA contient des dispositions qui ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique en ce qui concerne l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement bâti. Constat que, en raison de ses dimensions et de son architecture, le bâtiment projeté ne respecte pas ces dispositions. Recours admis pour ce motif (consid. 3). Rejet du grief relatif à l'accès. Le seul fait que le projet impliquera une augmentation de la circulation sur une artère qui est déjà chargée ne saurait impliquer un défaut d'équipement qui pourrait justifier un refus du permis de construire (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

En tant que voisin direct de la parcelle qui doit accueillir le projet de construction litigieux, le recourant a la qualité pour recourir. Déposé en temps utile, le recours satisfait au surplus aux conditions formelles énoncées à l'art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le recourant invoque une inégalité de traitement dans l'application des art. 5.1 à 5.5 RPPA. Il relève que, selon l'art. 5.5 RPPA, des hauteurs maximum inférieures à celles de la réglementation peuvent être imposées au propriétaire d'une construction nouvelle lorsqu'il s'agit de respecter ou de sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier. Il fait valoir que, par le passé, la municipalité a fait application de cette disposition à plusieurs reprises pour limiter à trois le nombre d'étages des constructions érigées sur les fonds voisins de la parcelle n° 1475, en particulier sur la parcelle n° 2652. Il mentionne également le projet d'extension du "C. \_\_\_\_\_" achevé en 2023 dans le cadre duquel la municipalité aurait exigé un redimensionnement à la baisse. Il demande la production de l'ensemble des dossiers de permis de construire sur les parcelles sises dans l'aire de construction du PPA.

a) aa) Aux termes de l'art. 5.1 al. 1 RPPA, la hauteur des façades est limitée pour respecter l'échelle du domaine bâti de la localité et des quartiers urbanisés de sa périphérie. Selon l'art. 5.2 al. 1 RPPA, la hauteur des façades est limitée à 9,50 m dans l'aire de construction. Il ressort de l'art. 5.3 RPPA que, dans l'aire de construction, le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables n'est pas précisé. Il est fonction de l'exploitation des gabarits qui découlent des cotes de hauteur. Selon l'art. 5.4 RPPA, lorsque les toitures sont

à pans, les combles sont habitables dans des proportions adaptées aux contraintes liées au respect de l'intégrité d'une construction ancienne, aux possibilités d'assurer l'ajournement des locaux et à la disponibilité des équipements nécessaires, notamment des locaux de service et des places de stationnement pour véhicules. Dans tous les bâtiments, ces conditions peuvent avoir pour conséquence une restriction de l'usage du niveau des combles. Selon l'art. 5.5 RPPA, des hauteurs maximum inférieures à celles de la réglementation peuvent être imposées aux propriétaires d'une construction nouvelle lorsqu'il s'agit de respecter les caractéristiques d'un bâtiment existant digne de protection ou de sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments. bb) Selon la jurisprudence, une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement (ATF 141 I 153 consid. 5.1; 140 I 77 consid. 5.1; TF 1C\_236/2021 du 27 janvier 2022 consid. 2.2.1). Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 144 I 113 consid. 5.1.1; 142 I 195 consid. 6.1; TF 1C\_270/2021 du 1<sup>er</sup> octobre 2021 consid. 3.1). b) En l'occurrence, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il affirme que jusqu'à présent la municipalité aurait appliqué de manière constante des restrictions dans les volumes des constructions, plus particulièrement une limitation du nombre d'étages à trois, afin de sauvegarder l'unité et l'harmonie du quartier, ceci en application de l'art. 5.5 RPPA. A la lecture des dossiers des constructions réalisées dans l'aire de construction du PPA produits par la municipalité, on relève que le seul cas où la municipalité a demandé une réduction de la hauteur concerne le bâtiment érigé sur la parcelle n° 2652, soit le bâtiment du recourant, exigence qui avait au demeurant été formulée en 2003, soit bien avant l'entrée en vigueur du PPA. Pour le reste, il est vrai que les constructeurs n'ont apparemment pas toujours utilisé la totalité des droits à bâtir, notamment lors de l'extension du C. \_\_\_\_\_ (trois étages au lieu de quatre dans la partie ouest). Rien n'indique toutefois que cette utilisation réduite des droits à bâtir aurait été imposée par la municipalité en application de l'art. 5.5 RPPA. Dans ces conditions, le fait que la municipalité n'ait pas fait application de cette disposition dans le cas d'espèce ne saurait fonder une inégalité de traitement et ce grief doit par conséquent être écarté.

### **E. 3**

Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Selon la jurisprudence, l'application d'une 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. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire

fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2022.0058 du 12 décembre 2022 consid. 8a/bb). 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'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700] ; TF 1C\_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3). 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. Selon le Tribunal fédéral, il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement, à l'interdiction de l'arbitraire, également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3) En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale – au sens large – sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C\_360/2018 précité consid. 4.1.3, 1C\_479/2017 du 1<sup>er</sup> décembre 2017 consid. 7.2). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a précisé que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe au grief de l'arbitraire, respectivement que seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'écarter de cet avis (CDAP AC.2024.0002 du 16 octobre 2024 consid. 5a/dd; AC.2018.0135 du 4 mars 2019 consid. 5a; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 3b/cc). bb) Selon l'art. 17 LAT, les cantons doivent prévoir des mesures de protection notamment pour "les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels" (al. 1 let. c). Les localités typiques au sens de cette disposition comprennent des ensembles bâtis qui regroupent en une unité harmonieuse plusieurs constructions et qui s'intègrent parfaitement à leur environnement (ATF 111 Ib 257 consid. 1a p. 260 et les références citées). Les cantons peuvent protéger de tels ensembles en établissant une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT, mais le droit cantonal peut prévoir encore d'autres mesures adéquates (art. 17 al. 2 LAT). En ce qui concerne les autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT, elles s'imposent en raison de la variété des situations; en particulier, pour les cas dans lesquels le but de la protection ne serait pas suffisamment atteint par un zonage au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup>. Selon la jurisprudence, font aussi partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT les inventaires et classements prévus par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (actuellement loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier), les clauses générales de protection, ainsi que les clauses d'esthétique, l'acquisition de la propriété par la collectivité publique ou la conclusion de contrats avec des particuliers ainsi que les mesures provisionnelles (cf. CDAP AC.2017.0097 du 15 novembre 2017 consid. 1a/cc). Sous

l'empire de l'ancien article 47 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) qui régissait l'objet des plans et des règlements d'affectation (la LATC a fait l'objet d'une révision, concrétisée par la nouvelle du 17 avril 2018 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018 dans le cadre de laquelle l'art. 47 a été supprimé), la jurisprudence a constaté que, en droit vaudois, la LATC attribuait aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT en prévoyant à l'art. 47 aLATC que les plans d'affectation pouvaient contenir des dispositions relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 aLATC). Dans sa jurisprudence, dont il n'y a pas de raison de s'écarter malgré la suppression de l'art. 47 LATC, la CDAP a considéré que de telles dispositions ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques accrues d'intégration (voir notamment CDAP AC.2024.0002 précité consid. 5a/dd; AC.2017.0097 précité consid. 1a/cc; AC.2014.0381, AC.2015.0174 du 27 novembre 2015 consid. 4b; AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 8d; AC.2012.0238 du 28 mars 2013 consid. 1c; AC.2011.0068 du 27 décembre 2011 consid. 1b; AC.2010.0299 du 18 octobre 2011 consid. 3b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, l'autorité communale ne bénéficie pas alors de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (cf. CDAP AC.2024.0002 précité consid. 5a/dd; AC.2021.0252 du 25 août 2023 consid. 12a; AC.2014.0381, AC.2015.0174 précité consid. 4b; AC.2012.0238 précité consid. 1c; AC.2010.0207 du 12 juillet 2011 consid. 2b).

b) aa) En l'espèce, on constate que le RPPA contient des dispositions qui ont une portée plus restrictive et bien distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en posant des exigences accrues d'intégration, soit les art. 1, 5.5, 6.1 et 6.3 RPPA. L'art. 1 RPPA concerne les buts du PPA. Il a la teneur suivante: " Le présent plan partiel d'affectation (PPA) occupe une surface sensible du territoire communal, autour de l'église de Saint-Légier-La Chiésaz. Il est conçu en particulier pour : - organiser l'urbanisation d'une partie de la localité en relation avec la protection et la mise en valeur des bâtiments et groupes de bâtiments qui font partie du patrimoine architectural et historique de la commune et de la région - façonner le front amont du village de La Chiésaz de part et d'autre de l'église - contenir l'urbanisation périphérique réservée en priorité à l'habitation en appliquant des mesures de transition entre les diverses composantes du domaine bâti - confirmer le statut des équipements publics ou collectifs actuels, permettre leur évolution dans le temps et créer des conditions propres à répondre aux besoins identifiés ou prévisibles de la population - sauvegarder la spécificité du paysage et l'essentiel des plantations existantes en réservant de bonnes relations visuelles entre l'église et le château de Blonay - adapter aux nécessités du développement urbain, le réseau secondaire des voies de circulation en développant un régime de cheminements piétonniers en site propre pour la promenade et les relations entre quartiers et équipements. " On l'a vu, selon l'art. 5.5 RPPA, des hauteurs maximum inférieures à celles de la réglementation peuvent être imposées aux propriétaires d'une construction nouvelle lorsqu'il s'agit de respecter les caractéristiques d'un bâtiment existant digne de protection ou de sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments. L'art. 6 al. 1 RPPA concerne les principes architecturaux. Il a la teneur suivante: " D'une façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture respectueuse du cadre dans lequel elle s'insère. Dans ce sens, les constructions, parties de

constructions ou ouvrages qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admis. Dans l'aire de construction, les bâtiments forment ensemble une entité homogène significative du domaine bâti historique de la localité. Lors d'une construction nouvelle ou lors de la transformation d'un bâtiment existant, les travaux projetés doivent être conçus de façon à sauvegarder et mettre en valeur le milieu dans lequel la réalisation s'inscrit. La municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. En particulier, le choix des mandataires de tout projet financé par des fonds publics est soumis à la loi sur les marchés publics. Dans l'aire d'habitations, la municipalité veille particulièrement à l'intégration au site ; elle refuse tout projet dont l'architecture est incompatible avec l'environnement bâti ou non. " L'art. 6 al. 3 RPPA relatif aux façades a la teneur suivante: " Dans l'aire de construction, l'architecture des façades (rythme, forme et proportions des percements), les matériaux mis en œuvre et les couleurs sont choisis de façon à respecter la typologie des maisons de village de la région. Dans la règle, les façades sont, pour l'essentiel, en maçonnerie crépie ou peinte, les menuiseries sont en bois et les serrureries en fer. Les règles qui s'appliquent aux constructions protégées sont réservées. Dans l'aire d'habitation, les façades sont en pierre naturelle ou revêtues d'un enduit dont la teinte devra être admise par la Municipalité. Les parapets des balcons sont ajourés, en pierre naturelle, en bois ou en fer. Les fenêtres sont à volets. Exceptionnellement, la Municipalité peut déroger à cette disposition si des motifs d'ordre esthétique ou architectural le justifient. " bb) Il ressort de ce qui précède que le RPPA, notamment aux art. 6.1 et 6.3, pose des exigences spécifiques et accrues en ce qui concerne l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti. En l'occurrence, l'intégration du projet litigieux, notamment au plan volumétrique, doit principalement être vérifiée par rapport aux deux bâtiments contigus sis immédiatement à l'ouest sur les parcelles n os 2133 et 2134, qui doivent être considérés comme les bâtiments de référence. Au niveau architectural, elle doit en outre être vérifiée par rapport au bâtiment historique du C. \_\_\_\_\_, dont la façade présente une belle qualité. A cet égard, le tribunal relève que le projet litigieux pose problème. Comme l'emprise au sol (qui n'est pas limitée par le RPPA en l'absence de COS et de CUS) est très importante, ceci induit une hauteur au faîte considérablement plus élevée que celle des bâtiments environnants, notamment les bâtiments sis sur les parcelles n os 2133 et 2134 à l'ouest. Il ressort ainsi des chiffres donnés par le recourant dans son écriture du 15 août 2023, non contestés par les constructeurs et la municipalité, que le bâtiment litigieux aurait une hauteur au faîte de 16,10 m alors que les bâtiments sis directement à l'ouest ont une hauteur de 11,17 m. Dès lors que les bâtiments voisins sont situés un peu plus bas sur la rue, la différence de hauteur sera même supérieure. Avec une implantation très proche de la rue, dans le prolongement des dernières maisons anciennes du village et en montée, le bâtiment litigieux sera particulièrement visible. Au plan architectural et de l'intégration au bâti environnant – soit les bâtiments sis sur les parcelles n os 2133 et 2134 à l'ouest et les bâtiments historiques de l'EMS à l'est – se posent la double question de la volumétrie du bâtiment et du traitement des façades, en particulier la façade pignon sud donnant sur la route des Deux-Villages. La hauteur réglementaire à la sablière sur les murs gouttereaux prévue par l'art. 5.2 RPPA (9,50 m) est certes respectée, mais compte tenu de ses dimensions au sol et de sa hauteur au faîte, le bâtiment litigieux présentera un volume qui apparaît disproportionné particulièrement par rapport aux bâtiments directement voisins à l'ouest, mais aussi avec ceux des bâtiments historiques côté est. Orienté perpendiculairement à la route, le bâtiment litigieux offrira à la vue une large et haute

façade pignon, comportant cinq niveaux apparents, traités de manière uniforme du rez jusqu'au dernier niveau des combles – en particulier quant aux dimensions et à la disposition des ouvertures, ainsi qu'à la présence de balcons (ce dernier point ayant été relevé par la CCU dans son rapport). Tant au niveau de la volumétrie que du traitement des façades, l'architecture du bâtiment projeté contraste ainsi fortement avec les bâtiments du village le long de la route, qui dans cette situation comportent presque toujours un pan coupé en façade pignon, avec en général un niveau sur rez-de-chaussée, tout au plus deux, un socle de bâtiment traité de manière particulière et des ouvertures réduites au niveau des combles. En façade est et ouest, l'absence de fermeture sous l'avant-toit et le traitement des ouvertures du 4<sup>ème</sup> niveau (situé à moitié en façade et à moitié dans les combles) donneront à voir une façade de presque quatre niveaux, là aussi traités de manière uniforme.

cc) Vu ce qui précède, le projet litigieux ne respecte pas l'exigence posée à l'art. 6.1 al. 2 RPPA selon laquelle les constructions ne doivent pas compromettre l'harmonie des lieux en raison de leur forme, de leur volume, de leurs proportions ou, d'une façon générale, de leur architecture. Il ne respecte également pas l'exigence posée à l'art. 6.1 al. 3 RPPA selon laquelle, dans l'aire de construction, les travaux projetés lors d'une construction nouvelle doivent être conçus de façon à sauvegarder et mettre en valeur le milieu dans lequel la réalisation s'inscrit. Enfin, il ne respecte pas les exigences de l'art. 6.3 al. 1 RPPA relatives aux façades. Partant, c'est à tort que la municipalité a considéré que ces dispositions étaient respectées, ceci même si on tient compte de son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal. De même, on se trouve dans l'hypothèse où des raisons pertinentes justifient de s'écarter de l'avis de la CCU. c) Le recours doit par conséquent être admis et le permis de construire être annulé. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner les griefs formulés par le recourant à l'encontre des membres de la CCU.

#### **E. 4**

Le recourant met en cause l'accès qui est prévu. Il relève que le trafic sur la Route des Deux-Villages est déjà très important et que la réalisation de 20 logements protégés et d'un cabinet médical engendrera une augmentation du trafic notable. a) L'art. 22 al. 2 let. b LAT soumet la délivrance d'une autorisation de construire à la condition que le terrain soit équipé. Cette exigence figure aussi à l'art. 104 al. 3 LATC. Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. La jurisprudence retient qu'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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, 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 et de voirie soit assuré (cf. TF 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). 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 (cf. notamment CDAP AC.2020.0098 du 9 mars 2021 consid. 3a). b) En l'espèce, la Route des Deux-Villages répond incontestablement aux exigences posées par la jurisprudence. Le seul fait que le projet impliquera une augmentation de la circulation sur une artère qui est déjà chargée ne saurait impliquer un défaut d'équipement qui pourrait justifier un refus du permis de construire. Ce grief doit par conséquent également être écarté. 5. Le recourant soutient que les quatre places de parc prévues sont insuffisantes. Il fait valoir que,

en application des normes VSS, le projet (soit les 20 logements protégés et le cabinet médical) devrait comporter entre 11 et 18 places de stationnement. Il relève également l'absence de place handicapé et de place de dépose handicapé. a) L'art. 8.3 al. 1 RPPA prévoit que toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaire est calculé sur la base de la norme VSS 40.281 de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports. b) La norme VSS 40.281 ne traite pas du cas de figure des logements protégés. Pour ce qui est du cabinet médical, elle prévoit, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places pour le personnel et une place pour les visiteurs, clients. Pour une surface de 114 m<sup>2</sup>, on arrive ainsi à quatre places (3,42 arrondi à 4). S'agissant des logements protégés, l'étude du bureau Transitec postule qu'aucune place n'est requise, mais sans véritablement étayer cette hypothèse, si ce n'est en se référant à une étude effectuée en 2020 pour l'extension du C. .... Cette étude ne semble toutefois pas pouvoir être reprise telle quelle puisqu'elle concernait une extension de l'EMS et non pas des appartements protégés. Le tribunal relèvera que, pour un projet relativement conséquent, venant compléter et a priori pratiquement achever l'offre sur la parcelle n° 1475, on aurait pu attendre un examen plus global de la situation se fondant notamment sur les chiffres du taux d'occupation du parking existant et un bilan de son fonctionnement. Il aurait également été utile de préciser les types de lits/logements, d'évaluer les besoins prévisibles et de comprendre le fonctionnement par rapport au personnel (mutualisation potentielle par rapport à la situation actuelle). Dans ces conditions, il apparaît délicat de trancher la question du nombre de places de parc sur la base de l'étude qui figure au dossier. Dès lors que le recours doit être admis pour un autre motif, cette question souffre toutefois de demeurer indécise 6.

Le recourant invoque un problème de "nuisances sonores" en expliquant que le projet va engendrer une augmentation du bruit dans le quartier dans lequel il vit. Ce grief est très peu motivé et le recourant n'indique pas les normes légales qui pourraient ne pas être respectées. En l'occurrence, on ne dispose pas de chiffres concernant le trafic induit par les logements protégés. Cela étant, on peut retenir que, a priori, la réalisation de 20 logements protégés et d'un cabinet médical avec quatre places de stationnement ne devrait impliquer qu'un trafic modeste qui, dans un secteur avec un degré de sensibilité III, ne devrait pas poser problème au regard des dispositions de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), notamment en ce qui concerne l'art. 9 OPB relatif à l'utilisation accrue des voies de communication. Vu le sort du recours, il n'est toutefois pas nécessaire de trancher cette question. 7.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée du 15 septembre 2023 être annulée. De jurisprudence constante, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, comme en l'occurrence la constructrice, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et les dépens (cf. notamment CDAP AC.2017.0009 du 9 février 2018; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 9; AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 8 et les références). L'émolument de justice, ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur du recourant qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, seront donc mis à la charge de la constructrice qui succombe (art. 49 et 55 LPA-VD; art. 4 et 10-11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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