

VD_OMNI AC.2016.0432 vom 9. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0432

FR: VD_OMNI AC.2016.0432 du 9 mars 2018

IT: VD_OMNI AC.2016.0432 del 9 marzo 2018

Regeste

A. _____ & consorts /Municipalité d'Oron, B. _____ ARCHITECTES | Au vu des circonstances, un bureau d'architectes est conforme à l'affectation d'une zone "d'habitation collective avec activités artisanales autorisées" (c. 2). La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en autorisant une couverture de toiture en fibrociment (c. 4). Il apparaît conforme au règlement communal d'exclure du COS les caves enterrées débordant du gabarit du bâtiment principal (c. 6). Portée d'une mention au registre foncier. Les extraits de la parcelle destinée à la construction litigieuse et de la parcelle dont elle a été issue par fractionnement comportent une mention dite "restriction LATC", inscrite en 1990. Ladite restriction consiste en une réquisition de mention au sens de l'art. 83 LATC, subordonnant l'autorisation de procéder au fractionnement précité à un transfert de COS de 1'451 m². A ce jour toutefois, le COS à transférer a déjà été utilisé partiellement par d'autres parcelles. Au vu des objectifs de l'aménagement du territoire, les constructeurs ne peuvent plus exiger de bénéficier d'un transfert de COS allant au delà du solde restant encore disponible (c. 7). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile. Il satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants reprochent à la municipalité d'admettre l'implantation d'un bureau d'architectes au sein de la construction projetée. a) Selon l'art. 17 RPGA, la "zone d'habitation collective avec activités artisanales autorisées" est destinée à l'habitation et à l'exploitation d'un atelier artisanal dans le cadre familial. Pour les recourants, la notion d'artisanat ne comprend pas l'activité déployée par un bureau d'architecture. Il ne s'agirait pas non plus d'une activité exercée dans un cadre familial, dès lors que ce bureau comprendrait dix collaborateurs. Aux yeux de la municipalité en revanche, l'affectation ne doit pas être interprétée de manière plus restrictive que la zone d'habitation collective attenante, qui autorise les habitations et les commerces. b) Au vu du dossier, il appert que la "zone d'habitation collective avec activités artisanales autorisées" dans laquelle s'implanterait le projet litigieux, qui se limite en réalité aux seules parcelles 11166 et 11446, a été créée pour correspondre à l'entreprise de menuiserie qui occupait à l'époque le bâtiment ECA n° 220a (devenu le n° 7220a). Dans ces conditions, il peut être admis que les restrictions ne doivent pas être plus sévères que celles de la "zone d'habitation collective"

dans laquelle les deux parcelles précitées sont enclavées. Or, d'après l'art. 12 RPGA, la zone d'habitation collective est destinée à l'habitation et aux commerces pour autant qu'ils ne lui portent pas préjudice. Dans cette mesure, le bureau d'architectes apparaît donc conforme à ce cadre. Comme le souligne du reste justement la municipalité, une telle activité provoque assurément moins d'inconvénients pour le voisinage, en termes de nuisances, qu'un atelier artisanal, familial ou non. A cela s'ajoute que le bureau des constructeurs exerce déjà ses fonctions à cette adresse depuis plusieurs années, sans qu'aucune plainte n'ait été formulée à son sujet. Il s'ensuit que l'exploitation d'un bureau d'architecture en ce lieu doit pouvoir être autorisée.

E. 3

Les recourants craignent que les arbres situés au nord-est de la parcelle 11446 soient mis en péril par les constructions envisagées. Ainsi qu'il est apparu en cours de procédure, seuls sont protégés les trois bouleaux et l'érable croissant dans la partie sud-est de la parcelle voisine 11166, bouquet correspondant au n° 34 du plan de protection des arbres de la commune. Les constructeurs seront dès lors tenus de protéger les racines de ce peuplement pendant le chantier, ainsi qu'ils s'y sont du reste engagés dans leur écriture du 3 octobre 2017. Pour le surplus, contrairement à ce que soutiennent les recourants, rien n'indique qu'une telle exigence soit impossible à remplir, compte tenu de l'implantation de ce peuplement et des dimensions réduites des couronnes (dont le périmètre est censé correspondre à celui de l'étalement des racines). Il n'y a donc pas lieu de traiter ce grief plus avant.

E. 4

Les recourants critiquent le revêtement projeté de la toiture, en fibrociment. a) L'art. 55 al. 1 let. b RPGA applicable à toutes les zones prévoit que la municipalité peut autoriser une autre couverture que la tuile seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux. b) Les recourants font valoir à cet égard que l'intégralité des toitures du quartier est constituée de tuiles en terre cuite, de sorte que l'utilisation de fibrociment sur les deux bâtiments projetés jurerait avec le caractère des lieux. Ce d'autant plus que ces bâtiments seraient nettement plus imposants que les autres constructions alentours. La municipalité soutient quant à elle qu'il existe des bâtiments ayant d'autres toitures qui ne sont pas recouvertes de tuiles, quelques exemples illustrés à l'appui, et qu'elle n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en autorisant la couverture en cause, laquelle doit également s'analyser selon elle en rapport avec la typologie des bâtiments concernés. Elle rappelle la teneur de l'art. 57 RPGA selon lequel, en substance, les matériaux utilisés pour les toitures doivent être approuvés et autorisés préalablement par la municipalité qui peut en exiger en échantillon, et précise que cette disposition devra être strictement respectée. c) Il est apparu à l'audience que le toit du bâtiment existant (ECA 7220a) est recouvert de fibrociment. Les constructeurs ont expliqué à cet égard que leur choix de recouvrir les immeubles projetés d'un tel revêtement visait précisément à rappeler l'ancien bâtiment. Ils ont précisé qu'il est possible de choisir l'aspect d'un revêtement en fibrociment, notamment sa couleur et sa forme, et que compte tenu des toits voisins, ils opteraient préférentiellement pour des carreaux plats, dans les tons anthracite ou gris foncé. L'inspection locale a en outre révélé que trois autres bâtiments du voisinage comportaient une couverture en fibrociment, à savoir la station Swisscom implantée sur la parcelle 11150 une centaine de mètres au nord, le magasin de fleurs situé sur la parcelle 11154 en face de la parcelle destinée au projet, de l'autre côté de la route, ainsi qu'une dépendance sise sur la

parcelle 11169, à une cinquantaine de mètres. Certes, les couvertures en fibrociment sont le plus souvent utilisées sur les bâtiments industriels ainsi que les dépendances. Du reste, il n'existe à ce jour dans le quartier aucun bâtiment d'habitation comportant une toiture recouverte de fibrociment. Cela étant, s'il est vrai qu'un tel immeuble se différencierait assurément des habitations environnantes, cette disparité ne serait pas si marquante que la municipalité abuserait de sa marge d'appréciation - de grande ampleur s'agissant en définitive d'une question esthétique - en autorisant un tel matériau. L'admission de cette couverture suppose toutefois qu'une attention particulière soit portée à ses caractéristiques de forme, de taille, de couleur et de structure, afin de favoriser au mieux son intégration dans le quartier. Ce grief doit ainsi être rejeté.

E. 5

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas le coefficient d'occupation du sol (COS). a) Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (ci-après: RPGA) limite le COS à son art. 15 applicable, par renvoi de l'art. 20 RPGA, à la " zone d'habitation collective avec activités artisanales autorisées ". Selon cet art. 15 RPGA, la surface bâtie au sol ne peut excéder le 1/6 de la surface de la parcelle, sous réserve de l'art. 54 RPGA (al. 1). La surface bâtie est définie par l'art. 54 RPGA. D'après cette disposition, applicable à toutes les zones, il faut comprendre par surface bâtie la projection au sol du bâtiment sans tenir compte des terrasses et des piscines non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons de saillie et des dépendances enterrées, ainsi que des garages ne dépassant pas 40 m² de surface (al. 2). Sont considérées comme enterrées les dépendances dont le 75 % au moins du volume est au-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus reste visible après l'aménagement et dont la toiture est recouverte de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 m (al. 3). Le règlement communal ne prévoit pas de coefficient d'utilisation du sol (CUS). b) D'une manière générale, les différents indices (d'utilisation, d'occupation, de volume bâti - également dits de densité -, d'espaces libres et d'espaces verts) définissent dans quelle proportion un terrain peut être bâti ou doit rester libre de construction. Ces indices 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 (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, nos 865 et 867). Le COS et le 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 (Jean-Luc Marti, *Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois*, 1988, p. 151-152; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd; AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). Le COS, qui impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, tend à assurer une proportion raisonnable entre les parties construites d'une parcelle et les espaces libres de construction (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *op. cit.*, n° 878). La jurisprudence a encore précisé que le COS a pour fonction de limiter l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces non construits de verdure autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer des conditions adéquates d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte; il permet également l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et l'aménagement d'espaces communs tels que les places de jeux (AC.2014.0260

du 4 février 2015 consid. 2; AC.2013.0368 du 18 septembre 2014 consid. 4a/aa; AC.2005.0069 du 31 octobre 2005; AC.2004.0199 du 19 juillet 2005; voir aussi ATF non publié rendu le 10 décembre 1986 en la cause F. contre M.). Ainsi, les réglementations concernant les COS et CUS sont complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite et le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (AC.2004.0213 du 22 juin 2006).

E. 6

Pour les recourants, les caves sont situées hors gabarit des bâtiments principaux et devraient donc compter dans le COS. Conformément à l'art. 54 RPGA exposé ci-dessus (consid. 2a), sont exclues du calcul de la surface bâtie les dépendances enterrées. Les caves litigieuses ne répondent pas à la stricte notion de dépendance telle qu'elle est définie par l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), car elles disposent d'une communication interne avec le bâtiment principal (cf. art. 39 al. 2 RLATC). Toutefois, l'art. 54 RPGA entend concrétiser en première ligne l'art. 84 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), selon lequel le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul du COS et de la distance aux limites. Dans ces conditions, compte tenu de l'objectif poursuivi par le COS et de la latitude d'appréciation de la municipalité dans l'interprétation de son propre règlement, il apparaît conforme à l'art. 54 RPGA d'exclure du COS des locaux entièrement enterrés, tels que les caves litigieuses, qui n'entament aucunement les dégagements nécessaires en surface. Ce moyen apparaît donc mal fondé.

E. 7

Les recourants considèrent ensuite que la mention inscrite au registre foncier le 9 mai 1990 en application de l'art. 83 LATC, prévoyant une réduction de 1'451 m² du taux d'occupation de la parcelle voisine 11166 (soit l'ancienne parcelle 166) au profit de la parcelle 11446, aurait perdu toute portée. Le calcul de la surface bâtie maximale devrait par conséquent être opéré exclusivement sur la surface propre de la parcelle 11446. a) aa) A teneur de l'art. 83 LATC, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone (al. 1). La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause (al. 2). bb) Le Tribunal fédéral relève que les objectifs de l'aménagement du territoire consistant à maintenir une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti (cf. art. 1 et 3 LAT) doivent s'analyser à l'échelle de la zone ou du quartier concerné et non seulement à l'échelle de la parcelle. C'est pour cette raison que l'on admet que le COS ou le CUS peut être transféré, pour autant qu'il s'effectue entre deux parcelles contiguës et que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul (arrêt TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2). En substance, cela signifie que si une surface prise en compte pour calculer la densité d'occupation d'une parcelle est détachée de cette dernière après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une

surface correspondante de ces dernières doit être "neutralisée" pour en déterminer la densité d'occupation du sol. Il s'agit en quelque sorte d'une règle de péréquation, le but étant que, pour l'ensemble des parcelles considérées, les possibilités de construire n'excèdent pas les normes de densité prévues (AC.1995.0166 du 29 février 1996 consid. 3). Cette limitation peut être garantie par l'inscription d'une servitude de non-bâtir en faveur de la commune ou de toute autre restriction de droit public susceptible de prévenir une utilisation excessive du bien-fonds. La mention au registre foncier du transfert de surface de plancher habitable constitue aussi un instrument admissible (cf. art. 962 CC) (arrêts TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2; 1C_750/2013 du 28 avril 2014 consid. 4.2. 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1; 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2; dans la jurisprudence cantonale: AC.2015.0334 du 15 juin 2017 consid. 2c; AC.2014.0270 du 27 juillet 2015 consid. 6; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 6 et les références). cc) Une mention consiste en une indication signalant dans le grand livre du registre foncier un rapport juridique (de nature privée ou publique) qui est en relation avec l'immeuble, mais dont l'existence n'est en principe pas liée au registre foncier. L'effet d'une mention au registre foncier n'est en principe ni constitutif au sens de l'art. 971 CC, ni déclaratif; il consiste uniquement à informer de l'existence du rapport juridique concerné. Positivement, cela signifie que, conformément à l'art. 970 al. 4 CC applicable par analogie, "nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription portée au registre foncier". Le but premier de la mention est de détruire la bonne foi du tiers se prévalant de son ignorance de l'existence d'un rapport de droit. Négativement, il en résulte que la mention n'a pas de conséquence sur le rapport juridique en question; l'existence et le contenu de celui-ci sont indépendants de la mention. L'omission ou la radiation de la mention n'a aucun effet sur le rapport juridique indiqué. Inversement, ce n'est pas parce qu'il y a mention que le rapport juridique est toujours d'actualité. Corollairement, le principe de la foi publique ne s'applique pas aux mentions. Un tiers ne peut inférer de l'absence de mention l'inexistence du rapport de droit ni, inversement, déduire de la présence d'une telle mention l'existence du rapport de droit (Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 4^{ème} éd., 2012, § 19 ch. 819, 835 et 839 s.; Jean-Christophe Delafontaine, *La mention au registre foncier: étude de droit privé fédéral et vaudois*, thèse Lausanne 1999, p. 17 ss; Henri Deschenaux, *Le registre foncier*, *Traité de droit privé suisse*, vol. V, t. II, 2, 1983, p. 586 s.; ATF 124 III 211 consid. 1a). dd) Le législateur vaudois a choisi de garantir le respect des limitations de bâtir en cas de fractionnement en soumettant cette opération à une réquisition de mention déposée par la municipalité. Conformément à l'art. 83 LATC en effet, les fractionnements rendant une construction non réglementaire sont interdits, à moins que la demande de fractionnement présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité, ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone et indiquant la portée des restrictions sur les parcelles en cause. La mention prévue par l'art. 83 LATC est ainsi une mention de restriction de propriété fondée sur le droit public cantonal (art. 962 al. 1 CC), grevant les parcelles mises à disposition en vue de corriger intégralement l'atteinte au règlement (cf. TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2 avec renvoi à Raymond Didisheim, *Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC*, in *RDAF* 1991 p. 400 ss, p. 403; voir aussi Denis Piotet, *Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral*, in *Droit de la construction* 2000, p. 39; arrêts AC.2005.0069 du 31 octobre 2005 consid. 2; AC.2004.0199 du 19 juillet 2005 consid. 2; sur l'omission de l'autorité de requérir une mention de restriction de droit public, cf.

Deschenaux, op. cit., p. 589). b) En l'occurrence, le premier fractionnement de la parcelle 11166 intervenu en 1990, qui a permis la création de la parcelle litigieuse 11446, aurait rendu non conforme au COS la construction (à savoir l'atelier et dépôt) érigée sur la parcelle 11446. En effet, cette construction mesurant 618 m² (et non pas 613 m² comme indiqué sur la réquisition d'inscription), le COS de 1/6 imposait une surface minimale de 3'708 m² (618 m² x 6), à savoir de 1'451 m² supérieure à celle de la nouvelle parcelle 11446 (3'708 m² - 2'257 m²). C'est pourquoi la demande de fractionnement présentée au registre foncier était accompagnée de la réquisition de mention signée de la municipalité le 8 mai 1990, prévoyant que le COS sur la parcelle 11166 serait calculé sur la surface totale de ladite parcelle diminuée - précisément - de 1'451 m² dont devait bénéficier l'atelier et dépôt implanté sur la parcelle 11446. Cette réquisition, constituant une condition de l'autorisation de fractionnement, imposait ainsi une restriction de bâtir à charge de la parcelle 11166, visant à éviter, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux transferts d'indice, que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface bâtie de la nouvelle parcelle 11446 puisse servir ultérieurement au calcul de la surface bâtie de la parcelle 11166. La mention a été inscrite le 9 mai 1990 sur les deux parcelles 11166 et 11446. La parcelle 166 nouvel état a ensuite été divisée une deuxième fois en trois parties, à savoir les parcelles 11166, DP 1818 et 11202. Lors de ce nouveau fractionnement, la restriction de 1'451 m² à sa charge n'a toutefois pas été reportée sur les nouveaux biens-fonds, mais est demeurée sur la seule parcelle 11166, pourtant désormais réduite à 1'498 m² et comptant déjà un bâtiment d'habitation (aujourd'hui de 116 m²). Quant à la parcelle 11202 issue de ce deuxième fractionnement, il découle de l'extrait du registre foncier y relatif qu'elle aurait compté 3'424 m² le 20 décembre 2006, lors de la cadastration des bâtiments d'habitation neufs n° ECA 7599 et n° ECA 7600, représentant une surface bâtie totale d'au moins 524 m² (262 m² chacun). A cette date, le COS paraissait ainsi respecté (524 m² x 6 = 3'144 m²). Le 18 avril 2007 toutefois, un troisième et dernier fractionnement a détaché une surface de 981 m² de la parcelle 11202, ainsi réduite à 2'443 m², pour créer la parcelle 11522 (aujourd'hui construite d'une habitation ECA 7604a de 102 m²). La parcelle 11202 nouvel état de 2'443 m² souffre ainsi, à ce jour, d'un déficit de 701 m² (3'144 m² - 2'443 m²). c) Au cours de la présente procédure, la municipalité a confirmé l'analyse factuelle précitée et admis en particulier que l'omission de soumettre le deuxième fractionnement de la parcelle 11166 au report de la mention et de la restriction de bâtir sur la parcelle détachée 11202 résultait d'une erreur. Elle estime toutefois qu'une telle erreur ne serait pas imputable aux constructeurs. Ceux-ci devraient ainsi être protégés dans leur bonne foi et pouvoir bénéficier de cette inscription en leur faveur, à savoir d'une surface constructible supplémentaire de 1'451 m². Pour leur part, les recourants soutiennent en substance qu'il ne leur appartient pas de supporter les conséquences des manquements de la municipalité, de sorte qu'il ne saurait être exigé d'eux qu'ils tolèrent un bâtiment excédant manifestement les possibilités de bâtir de la parcelle sur laquelle il sera érigé. De leur avis, la mention aurait perdu toute portée au fil des fractionnements, de sorte que la surface bâtie du projet litigieux devrait être calculée exclusivement sur la surface propre de la parcelle 11446. d) La parcelle 11446 compte une surface propre de 2'267 m² autorisant, à elle seule, une surface bâtie de 378 m² (2'267 m² : 6), bien inférieure à l'emprise de 618 m² des bâtiments projetés. Les extraits au registre foncier des parcelles 11166 et 11446 comportent, encore à ce jour, la mention dite "restriction LATC" inscrite le 9 mai 1990, renvoyant à la réquisition de mention du 8 mai 1990. Il découle en outre du dossier que ladite réquisition valant autorisation de fractionnement au sens de l'art. 83 LATC, à condition qu'un indice à

raison de 1'451 m² soit transféré à charge de la parcelle 11166 en faveur de la parcelle 11446, n'a pas été annulée ni modifiée par la municipalité. Formellement, le rapport juridique indiqué par la mention demeure ainsi valide. Par ailleurs, les constructeurs ne portent aucune responsabilité dans les manquements entachant les deuxième et troisième morcellements évoqués supra, qui concernent des biens-fonds qui ne leur ont jamais appartenu. Il est rappelé que les fractionnements ne sont pas soumis à enquête publique, de sorte que les propriétaires de la parcelle 11446 n'avaient pas moyen de les connaître, ni de s'y opposer (cf. Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 243; voir aussi AC.2003.0202 du 8 décembre 2004 consid. 1c). De surcroît, les constructeurs étaient en droit de présumer que la condition de l'autorisation de fractionnement du 8 mai 1990 telle que portée en mention avait été respectée par les parties concernées, de sorte qu'il ne leur appartenait pas de vérifier, comme le soutiennent les recourants, la conformité des reports opérés. En d'autres termes, les constructeurs sont de bonne foi. Dans ces circonstances, les constructeurs pouvaient légitimement s'attendre à bénéficier du report d'indice de 1'451 m² découlant de l'acte de la municipalité du 8 mai 1990 mentionné au registre foncier au feuillet, respectivement dans l'état descriptif des parcelles 11166 et 11446. Toutefois, la surface de la parcelle 11166, qui comporte un bâtiment ECA 7219 de 116 m², est aujourd'hui réduite à 1'498 m², de sorte que le solde disponible n'est plus que de 802 m² (1498 - 696 m²). En d'autres termes, une solution consistant à tirer de la parcelle 11166 en faveur de la parcelle 11446 une surface supérieure à 802 m² rendrait le bâtiment ECA 7219 non réglementaire. Par conséquent, si les constructeurs demeurent en droit de bénéficier du solde non utilisé de la surface transférée, les objectifs de l'aménagement du territoire consistant à maintenir une certaine harmonie entre les constructions et l'espace non bâti (cf. consid. 7a/bb supra), concrétisés ici par le COS réglementaire de 1/6^{ème}, s'opposent à ce que les constructeurs puissent exiger le report d'une surface supérieure à ce solde, en particulier l'aire de 1'451 m² attestée par la mention. Dès lors, seule une surface totale de 3'069 m² (2'267 m² + 802 m²) peut être prise en considération pour déterminer la surface bâtie maximale de la parcelle 11446. Les constructeurs sont ainsi autorisés à construire un immeuble d'une surface bâtie de 511 m² seulement (3069 m² / 6). e) Encore faut-il examiner si l'octroi d'une dérogation pourrait entrer en considération. aa) Selon l'art. 85 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Le règlement communal d'Oron-la-Ville concrétise cette faculté à son art. 76, ainsi libellé: Art. 76 Dérogation (art. 85 LATC) Exceptionnellement, la municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux prescriptions réglementaires lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. Lorsque ces dérogations portent : a) sur les règles concernant la distance entre bâtiment et la limite de propriété ; b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation au sol. Ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines ; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention est accompagnée d'un plan coté. bb) En l'occurrence, outre que la dérogation n'est pas de minime importance au sens de l'al. 1 de l'art. 76 RPGA, aucune nouvelle péréquation

d'indice n'est envisagée. Enfin, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une transformation, mais d'une nouvelle construction, les constructeurs ne sauraient se prévaloir de la garantie de la situation acquise (cf. art. 80 al. 2 LATC). Il n'est ainsi pas décisif que la surface qui serait occupée par le projet litigieux ne soit pas supérieure à l'emprise du bâtiment existant à ce jour, ni ne constitue d'aggravation de la situation. cc) Il découle ce qui précède que seule une surface bâtie d'au plus 511 m² au peut être aménagée sur la parcelle 11446. La surface bâtie de 618 m² prévue par le projet n'est ainsi pas réglementaire. Le recours doit donc être admis pour ce motif.

E. 8

Compte tenu du sort du recours, il apparaît superflu de traiter les autres griefs des recourants, à savoir élucider si les combles constituent un quatrième étage prohibé, si la hauteur des immeubles observe le maximum réglementaire, si le nombre de places de stationnement est excessif, si le couvert à vélo respecte la limite des constructions et si les bâtiments sont conformes aux règles de l'esthétique et de l'intégration.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours doit être admis au sens des considérants. La décision attaquée et le permis de construire délivré doivent être annulés. Succombant, les constructeurs doivent assumer un émoulement judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur des recourants. Il n'y a pas lieu d'imputer des frais à la charge de la municipalité, laquelle n'a toutefois pas droit à des dépens.

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