

# VD\_OMNI AC.2017.0087 vom 10. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0087](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0087)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0087 du 10 septembre 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0087 del 10 settembre 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_/Municipalité de Château-d'Oex, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ | Projet de "transformation" et surélévation de deux bâtiments dans la zone de villages et des hameaux de Château-d'Oex. Le projet ne laissant subsister qu'un seul élément de la construction existante, à savoir une partie (50% environ) de la hauteur et de la longueur du mur de la façade sud, il s'agit d'une reconstruction, ce qui n'est pas autorisé par le PPA fixant les limites des constructions. En outre, les constructeurs partent de l'idée que l'un des bâtiments à "transformer" et le bâtiment voisin, qui appartient à l'un des recourants, sont construits en ordre contigu. Or, tel n'est pas le cas, puisque le bâtiment voisin est en retrait d'environ un mètre par rapport à la limite de propriété et que sa façade donnant sur le bâtiment à "transformer", loin d'être un mur aveugle propre à servir d'appui à des constructions mitoyennes, est largement percée de fenêtres. Comme ce sont dès lors les règles régissant l'ordre non contigu qui s'appliquent, le bâtiment existant n'est pas conforme à la réglementation et ne peut, à cet égard aussi, pas être reconstruit ni surélevé. Admission du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants dénoncent une violation du principe de simultanéité et d'unité de la décision. En effet, la décision attaquée, du 6 février 2017, "ne reprend que partiellement la teneur du permis de construire délivré une semaine plus tôt". Pendant le délai de recours, les recourants se sont fait produire le permis de construire et ses annexes. Mais les "plans modificatifs" du 21 novembre 2016 ne figurent plus au dossier. a) Selon l'art. 114 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. D'après l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Les art. 114 et 116 LATC ne sont pas respectés lorsque la municipalité se contente de déclarer qu'elle lève l'opposition sans délivrer le permis de construire ni préciser les éventuelles conditions ou charges dont il sera assorti (arrêts AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 1; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2 et les arrêts cités; AC.2013.0388 du 19 décembre 2014 et les arrêts cités; TF 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.1 et 2.3). La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (arrêt AC.2016.0035 précité consid. 2; TF 1C\_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; 1C\_445/2014 précité consid. 2.3). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les recourants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le

permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu ou auraient pu en prendre connaissance et se déterminer à ce propos, et que le principe de la coordination matérielle a été respecté (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; arrêts AC.2014.403 du 14 décembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2015.0328 du 4 octobre 2016 consid. 2b; AC.2015.0082 du 29 septembre 2015 consid. 2b; TF 1C\_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2). b) En l'occurrence, l'autorité intimée a simultanément – lors de sa séance du 31 janvier 2017 – octroyé le permis et levé les oppositions. Par courrier du 6 février 2017, elle a levé les oppositions, sans joindre le permis octroyé. Les recourants ont toutefois obtenu, à leur demande, copie de ce document, deux semaines avant l'échéance du délai de recours (réplique du 2 août 2017 p. 3). L'informalité est dès lors restée sans conséquences pour les recourants, de sorte qu'elle ne saurait entraîner l'annulation de la décision attaquée (cf. dans le même sens AC.2016.0056 du 17 mai 2017 consid. 2). Quant aux plans du 21 novembre 2016, ils ont été communiqués aux opposants par courrier de la Municipalité du 8 décembre 2016. Le recours est mal fondé sur ce point.

## **E. 2**

Les recourants dénoncent l'absence de mise à l'enquête complémentaire. a) En droit vaudois, la procédure d'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 LATC. L'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2014.0048 du 14 janvier 2015 consid. 2; 2009.0116 du 15 février 2010 consid. 1; AC.2006.0247 du 31 janvier 2008 consid. 1a; AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 1a). Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure d'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 3b ; AC.2013.0227 du 18 septembre 2014 consid. 1a). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants et que le permis de construire érige en condition le respect de ces modifications (AC.2013.0227 du 18 septembre 2014 consid. 1b ; AC.2013.0438 du 30

juillet 2014 consid. 2b; AC.2011.0316 du 22 mai 2012 consid. 2). b) Les recourants soutiennent que le nouveau jeu de plans datés du 21 novembre 2016 aurait dû faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire, du moment qu'il figurait le rapprochement d'environ un mètre de deux places de parc en direction de la parcelle de C.\_\_\_\_\_. Ces places de parc, prévues à l'intérieur des espaces réglementaires, se trouveraient ainsi à seulement 2 mètres du bâtiment érigé sur la parcelle de la recourante. On ne saurait parler de modification de minime importance. En outre, cette modification n'aurait pas été évoquée lors de la séance de conciliation du 31 octobre 2016 (réplique du 2 août 2017 p. 4). En soustrayant la modification du projet à l'enquête complémentaire, l'autorité intimée aurait violé l'art. 117 LATC. Selon les constructeurs (écriture du 25 septembre 2017 p. 2), les corrections apportées dans les plans rectificatifs faisaient suite à la séance de conciliation du 31 octobre 2016 et allaient dans le sens des remarques des recourants. Quoi qu'il en soit, ce sont les plans du 23 janvier 2017 qui font foi. Par ailleurs, l'existence d'une paroi antibruit verte entre les places de stationnement et la parcelle no 328 a pour effet que ces dernières ne causent aucune atteinte aux intérêts de la recourante; elles ne leur occasionnent pas d'inconvénients appréciables, qui ne puissent être supportés sans sacrifices excessifs. Selon l'autorité intimée, deux places de parc ont été déplacées de 80 cm vers l'Ouest afin de faciliter les manœuvres des véhicules (réponse du 19 mai 2017). c) Au vu du sort du litige, le point litigieux n'a pas à être tranché.

### **E. 3**

Les recourants soutiennent que le dossier d'enquête publique est lacunaire, les plans étant inexacts. a) aa) L'art. 108 al. 2 LATC prévoit que des plans doivent être joints à la demande de permis de construire. Les exigences relatives aux plans et pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 RLATC. La demande doit être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles (ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. Il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts AC.2017.0067 et AC.2017.0068 du 6 décembre 2017 consid. 9a; AC.2014.0382 du 20 octobre 2015 consid. 3c et les références citées). bb) Aux termes de l'art. 69 RPEPC, chaque dossier de mise à l'enquête doit comprendre un plan des aménagements extérieurs, indiquant les accès voitures, l'implantation et le nombre de places de stationnement, les surfaces de verdure et l'arborisation de la parcelle, les clôtures, etc. (al. 3). Selon l'art. 70 RPEPC, sur les plans de toutes les façades devront figurer clairement, jusqu'en limite de propriété, les profils de terrain naturel, ainsi que les profils du terrain aménagé (al. 1). Les plans de mise à l'enquête indiqueront la surface du terrain pris en considération pour le calcul des surfaces constructibles (al. 2). Pour les constructions supérieures à 40 m2, les

plans mentionneront la cote d'altitude maximum au faîte et les cotes au terrain naturel des quatre angles principaux (al. 3). Le contrôle de l'implantation planimétrique et altimétrique de ces constructions sera effectué par un géomètre officiel (al. 4). b) aa) Les recourants font valoir que les plans mis à l'enquête, ainsi que les plans rectificatifs, ne leur permettent pas de se faire une idée exacte du projet et de son impact. Ils estiment en particulier (recours p. 5 s.): - que l'autorité intimée aurait dû exiger l'établissement d'une coupe intermédiaire entre celles de la façade Nord et de la façade Sud; à défaut, les recourants ne peuvent pas évaluer l'impact – qui est fonction de leur positionnement en hauteur – des places de stationnement prévues à proximité immédiate de la parcelle de C. \_\_\_\_\_; - que sur la planche "plan sous-sol et rez-de-chaussée" du 29 août 2016, ainsi que dans sa version rectificative du 21 novembre 2016, les courbes de virage du parking ne sont pas régulières comme la norme VSS le prévoit, mais de forme elliptique, avec une cotation aux seuls emplacements respectant cette norme; l'irrégularité est identifiable, mais impossible à quantifier en l'absence de données complémentaires sur le plan (projection régulière de la courbe de virage); or, cette irrégularité peut générer des nuisances sonores, en raison des manœuvres supplémentaires à effectuer pour stationner si les places sont trop exigües ou mal positionnées; dans leur détermination du 20 novembre 2017, les recourants ajoutent que "par exemple, le virage à 180°, à l'entrée du parking, devrait avoir une largeur totale de 14 mètres au lieu des 12,70 mètres indiqués sur les plans"; - que les plans ne permettent pas de déterminer le sort réservé à la façade Sud, pourtant seul élément de la construction existante qui subsisterait dans le nouveau projet; sur la planche "superposition existant et projet" (no 100-5 du 29 août 2016), il y a une différence "flagrante" entre le plan et la coupe A-A: alors que sur le plan, la façade existante est dessinée au premier plan, celle-ci figure en retrait et elle est recouverte par une nouvelle façade sur la coupe A-A. Ces lacunes affectant le dossier d'enquête sur des points importants, il y a lieu selon les recourants de renvoyer la cause à l'autorité intimée pour que des plans formellement complets soient établis. Dans leur réplique du 2 août 2017 (p. 2), les recourants "constatent avec étonnement qu'à une date indéterminée les constructeurs ont versé au dossier municipal quatre nouveaux plans datés du 23 janvier 2017". Sur le plan no 100-4 figure une nouvelle coupe transversale "C", qui manquait lors de la mise à l'enquête, comme les recourants l'ont dénoncé dans leur recours. Les recourants n'ont pas eu connaissance de cette production tardive, faite en violation de leur droit d'être entendus. bb) Les constructeurs font valoir (écriture du 25 septembre 2017 p. 3) que les plans du 23 janvier 2017 – qui sont déterminants – contiennent les indications utiles s'agissant de l'accès aux places de stationnement: le plan no 100-1 "sous-sol et rez-de-chaussée" et le plan en coupe transversale indiquent les cotes d'altitude. Lors de l'audience, les constructeurs ont précisé que les plans du 23 janvier 2017 avaient été établis à la suite de modifications exigées par l'ECA. c) En ce qui concerne en particulier la coupe intermédiaire nécessaire en vue d'évaluer l'impact des places de stationnement prévues à proximité immédiate de la parcelle de C. \_\_\_\_\_, les recourants admettent que celle-ci figure sur le plan no 100-4 du 23 janvier 2017, de sorte que le dossier n'est plus lacunaire à cet égard. Ils maintiennent toutefois que les plans mis à l'enquête l'étaient. A supposer même que l'absence de cette coupe dans le dossier d'enquête ait violé le droit d'être entendus des recourants, cette violation aurait été réparée dans la présente procédure de recours, où la CDAP dispose d'un pouvoir d'examen complet. Une nouvelle enquête publique ne serait dès lors pas nécessaire (cf. AC.2017.0055 du 20 septembre 2017 consid. 2d). Pour le surplus, il y a lieu d'admettre que, quoi qu'en disent les recourants, les plans joints à la demande de permis de construire contiennent les indications nécessaires pour se

rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. Le grief selon lequel le dossier d'enquête serait lacunaire doit être rejeté.

#### **E. 4**

Selon les recourants, les constructeurs ne peuvent invoquer à leur profit l'art. 80 al. 2 LATC, pour plusieurs raisons. a) aa) Les recourants relèvent que l'application de l'art. 80 al. 2 LATC suppose que le bâtiment transformé ou agrandi ait été initialement conforme aux règles de la zone à bâtir. Ils font valoir que l'autorité intimée n'a pas procédé à cet examen de la conformité initiale et que celle-ci est douteuse. En particulier, l'atelier érigé en 1962 s'étend sur pratiquement toute la parcelle no 326 et empiète de plusieurs mètres sur la parcelle adjacente no 324, appartenant à la compagnie de chemins de fer MOB SA. Avec son écriture du 25 août 2017, l'autorité intimée a produit un plan d'enquête du 5 septembre 1960, dont il ressort que l'atelier a bien été autorisé à une distance de 3m de la limite des propriétés voisines. Elle a produit également des plans d'enquête approuvés par la Municipalité respectivement le 9 novembre 1967 (pièce no 4) et le 8 octobre 1981 (pièce no 5), qui montreraient que les volumes existants ont été dûment autorisés en empiètement sur la parcelle no 324, propriété de MOB SA. Dans leur écriture du 20 novembre 2017, les recourants relèvent que le bâtiment existant selon plan de situation du 13 septembre 2016 "diffère substantiellement" de ce qui avait été autorisé ("petite adjonction" hachurée en rouge) en anticipation sur la parcelle no 324 dans le permis de construire du 9 novembre 1967. Par conséquent, l'art. 80 al. 2 LATC ne serait pas applicable. Ce à quoi les constructeurs rétorquent que, le bâtiment ayant été érigé il y a plus de 30 ans, il doit bénéficier de la situation acquise et pouvoir être transformé en vertu de l'art. 80 LATC. bb) L'art. 80 al. 2 LATC tend à garantir le maintien de la situation acquise aux propriétaires de bâtiments existants non conformes aux règles applicables. Si on prend son contenu à la lettre, les constructions non réglementaires dès leur édification ne sont pas visées par l'art. 80 LATC (v. CCRC n° 6810 du 22 janvier 1991, pub. in RDAF 1992 p. 229 s.). Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'elles sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités (arrêt AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 3b; AC.2008.0150 du 10 juin 2009 consid. 3 et les références citées). A supposer donc que, comme l'affirment les recourants, en particulier le bâtiment no ECA 2849 n'ait jamais été conforme aux règles de la zone, l'art. 80 al. 2 LATC ne lui en est pas moins applicable par analogie. Dans ces conditions, la question de savoir si ce bâtiment était initialement conforme à la réglementation peut rester indécise. b) Les recourants font valoir que le projet litigieux ne constitue pas une transformation ni un agrandissement – autorisés par l'art. 80 al. 2 LATC –, mais une reconstruction – prohibée par l'art. 80 al. 3 LATC. La question doit être tranchée, puisque la façade Sud du bâtiment ECA no 444 empiète sur la limite des constructions prévue par le plan partiel d'affectation (PPA) fixant les limites de construction dans le village de Château-d'Oex, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 août 1997. La surface de ce bâtiment qui se trouve au-delà de la limite est teintée en rose sur ledit plan, ce qui signifie, selon la légende, que des travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité, à l'exclusion de toute reconstruction. Il importe dès lors de savoir si le projet litigieux entraîne un agrandissement du bâtiment ECA no 444 ou la reconstruction de celui-ci. En outre, on verra plus loin (consid. 5b/cc) que les bâtiments existants ECA nos 444 et 2849 ne respectent pas la distance minimale de 5 m à la limite de propriété vis-à-vis de la parcelle no 328 appartenant à la recourante C.\_\_\_\_\_. S'agissant en particulier du bâtiment ECA no 444, il convient dès lors de déterminer, à l'aune de l'art. 80 al. 2 LATC,

s'il est prévu de l'agrandir, comme le soutiennent les constructeurs, ou de le reconstruire, comme le font valoir les recourants. aa) L'art. 80 LATC fixe le cadre des travaux autorisés concernant des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrés 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." La jurisprudence a déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la transformation dans les limites des volumes existants et l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire est possible à certaines conditions, alors que la reconstruction est interdite, sous réserve de l'hypothèse, non réalisée en l'espèce, d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans (AC.2011.0290 du 5 septembre 2012 consid. 3a)bb); AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 2b; AC.2010.0026 du 21 décembre 2010 consid. 2b; AC.2005.0203 du 18 mai 2006 consid. 3b/aa). 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 tels 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 et 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.2016.0211 du 21 février 2017 consid. 2b; AC.2011.0320, AC.2011.0290, AC.2010.0026 précités; AC.2009.0184 du 12 mai 2010; AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 confirmé par le TF 1C\_556/2008, 1C\_570/2008 du 14 mai 2009). Il a été notamment considéré que la reconstruction de trois murs en façade sur quatre – les anciens murs s'étant effondrés au cours de travaux – ainsi que la réfection et la modification de la plupart des autres parties essentielles d'un bâtiment, ne saurait être autorisée au titre de transformation dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC, même si le gabarit de l'immeuble demeurerait inchangé, ces travaux équivalant à une véritable reconstruction (RDAF 1970 p. 347). En revanche, le tribunal a qualifié de transformation, précisant qu'il s'agissait d'un cas limite, les travaux qui n'ont pas touché la structure porteuse du bâtiment, n'ont pas porté atteinte aux parties essentielles de l'édifice même si les murs porteurs des façades nord et sud ont été

partiellement détruits (cf. AC.2008.0009 précité). bb) En l'occurrence, dans la décision attaquée, l'autorité intimée a qualifié le projet de transformation avec surélévation. Elle s'est fondée en particulier sur le fait que les murs de façades pouvaient être conservés (selon le bureau d'ingénieurs F. \_\_\_\_\_, mandaté par l'architecte des constructeurs). Les recourants contestent la qualification de transformation, ainsi que celle d'agrandissement. Ils relèvent que le projet ne laisserait subsister qu'un seul élément de la construction existante, à savoir une partie de la hauteur et de la longueur du mur de la façade Sud. Cette façade serait d'ailleurs renforcée par une nouvelle façade. Dans leur écriture du 2 août 2017, les recourants relèvent qu'hormis un pan de façade non porteur, le projet prévoit la destruction complète des deux bâtiments sis respectivement sur la parcelle 326 et la parcelle 327. L'atelier de plain-pied situé au Nord serait rasé et la parcelle 326 complètement excavée afin de permettre la construction en sous-sol d'une vaste surface commerciale. Un nouveau bâtiment en forme de "L" de 5 niveaux serait construit, la surface brute utile des planchers étant triplée. Le projet ne saurait dans ces conditions être qualifié de transformation. La qualification d'agrandissement ne pourrait non plus être retenue, puisqu'il ne subsisterait de la construction existante qu'un seul pan de mur non porteur, alors que la notion d'agrandissement suppose qu'une partie prépondérante de la construction originelle subsiste après travaux et que la partie nouvelle entretienne un lien fonctionnel et cohérent avec l'ancienne (cf. AC.2016.0211 du 21 février 2017 consid. 2b). De leur côté, les constructeurs font valoir que la surface au sol n'est augmentée que de 12,3 m<sup>2</sup>, la façade Sud du bâtiment est conservée et l'implantation du nouveau bâtiment "épouse le bâtiment existant". Ils ont produit un courrier du bureau d'ingénieurs F. \_\_\_\_\_ du 4 septembre 2017, aux termes duquel "le mode d'exécution prévu permet de maintenir le mur côté route et l'utiliser en tant que mur porteur". Les recourants contestent ce qui précède. Ils ont joint à leur écriture du 20 novembre 2017 un rapport du bureau d'ingénieurs G. \_\_\_\_\_, à Bulle, dont il ressort que "la conservation de la façade Sud n'est pas possible sans des modifications et des renforcements très importants pouvant être assimilés à une reconstruction de ladite façade". Les nouvelles charges projetées sur la façade Sud seraient environ 8 fois plus élevées que la charge actuelle au 1<sup>er</sup> étage et environ 3,7 fois plus élevées au rez-de-chaussée. Les éléments porteurs en bois au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment existant ne pourraient être conservés et utilisés comme éléments porteurs sans des mesures de renforcement conséquentes. Il en irait de même pour les éléments porteurs en maçonnerie du rez-de-chaussée. Avec leur écriture du 19 décembre 2017, les constructeurs ont produit un courrier du bureau d'ingénieurs F. \_\_\_\_\_ du 18 décembre 2017 aux termes duquel les charges prises en compte par le bureau G. \_\_\_\_\_ sont surestimées compte tenu du fait que la structure supérieure du projet est en bois. Le bureau F. \_\_\_\_\_ confirme que le mur côté route "peut être maintenu partiellement lors de la transformation" de l'immeuble. Les constructeurs ont en outre joint un courrier du 19 décembre 2017 du bureau H. \_\_\_\_\_, à Montreux, aux termes duquel: "[...] nous avons analysé les plans et documents suivants : - Plans de projet effectués par l'architecte I. \_\_\_\_\_ à Veytaux ; - Document intitulé « Phasage de la construction pour conserver la façade Sud du bâtiment existant et construction du nouveau sous-sol » ainsi que les schémas explicatifs s'y rapportant, établis par le bureau F. \_\_\_\_\_. Après analyse de ces documents, nous vous faisons part, ci-dessous, de notre avis purement technique en tant qu'ingénieurs civils, par rapport à la façade sud. Le maintien de la façade sud du bâtiment existant, tel que décrit par le bureau d'ingénieurs F. \_\_\_\_\_, avec la création de nouvelles fondations par la technique de reprise en sous-oeuvre, est techniquement tout-à-fait réalisable. L'ajout de nouveaux étages

en structure légère (bois) est également possible, moyennant une vérification de la capacité portante de la façade existante, selon les normes SIA en vigueur. Un renforcement de la façade sera très probablement nécessaire. Celui-ci pourrait cependant s'effectuer par une bonne conception, de façon discrète et sans impact sur l'aspect extérieur de la façade. [...]". Dans leur écriture du 31 janvier 2018, les recourants relèvent que le fait que la structure supérieure de la construction serait en bois constitue un changement impliquant "de revoir intégralement le concept incendie puisque le mur extérieur contiendrait des matériaux combustibles". Dans ces conditions, les constructeurs auraient dû indiquer sur le formulaire 43 "mesures de prévention des incendies" destiné à l'ECA que l'assurance qualité serait de degré 2 (alors qu'ils ont indiqué qu'elle serait de degré 1). Le degré 2 implique que la planification et le suivi de l'exécution doivent être assurés par un spécialiste AEAI en protection incendie ou une personne inscrite sur la liste ECA Vaud. En l'occurrence, le formulaire a été signé seulement par le maître de l'ouvrage et son mandataire technique, lesquels ne disposent pas des qualifications requises. Avec leur écriture du 15 mars 2018, les constructeurs ont produit un courrier du 14 mars 2018 de leur mandataire technique, J. \_\_\_\_\_, aux termes duquel le formulaire relatif aux mesures de prévention des incendies a été rempli conformément aux renseignements contenus dans le dossier d'enquête. Si pour des raisons structurelles, écologiques, économiques ou autres, le projet devait évoluer dans le sens d'une construction "totale ou partielle en structure bois", il conviendrait de vérifier si les compétences dudit bureau sont conformes aux exigences posées par les normes en vigueur, notamment par les directives de l'ECA ou si les constructeurs doivent faire appel à un bureau spécialisé. Dans leur écriture du 26 mars 2018, les recourants relèvent que si, comme cela ressort du courrier de J. \_\_\_\_\_ du 14 mars 2018, le bâtiment sera entièrement construit en maçonnerie et béton armé, la "frêle structure en bois existante" ne pourra être conservée. Le projet porterait sur une reconstruction après démolition. Lors de l'inspection locale, les constructeurs ont indiqué que le bâtiment ECA no 444 serait transformé et agrandi, tandis que le bâtiment ECA no 2849 serait remplacé par une nouvelle construction (procès-verbal, p. 2). cc) Il ressort des plans des constructeurs que seule la façade Sud du bâtiment no ECA 444 serait conservée en partie, soit à concurrence de 50% environ (procès-verbal d'audience, p. 6, avec référence à un plan versé au dossier à cette occasion, dont il ressort que les parties à reconstruire représentent 26,9%, celles à démolir 23,8%, les parties de mur conservées et à renforcer, 40,4 % et les vides conservés, 8,9%). La façade en question devrait être renforcée et modifiée. Des travaux de reprise en sous-œuvre devraient être effectués, en vue de créer de nouvelles fondations. La fonction statique de cette façade ne serait donc pas préservée. Même si l'on prend en considération le courrier du 19 décembre 2017 du bureau H. \_\_\_\_\_ – lequel a la valeur d'un allégué de partie (sur la valeur probante des expertises privées, cf. ATF 142 II 355 consid. 6 p. 359; 141 IV 369 consid. 6) – , on n'arrive pas à une autre conclusion: il ressort de cette écriture que, même en cas d'ajout de nouveaux étages en structure légère (bois), un renforcement de la façade sera "très probablement nécessaire". En outre, l'examen des plans montre que le caractère de la façade et sa modénature seraient profondément altérés. Au regard de la jurisprudence citée plus haut, les parties du bâtiment no ECA 444 qui subsisteraient sont trop peu importantes pour que l'on puisse parler de transformation ou d'agrandissement. C'est donc plutôt la qualification de reconstruction qui s'impose. Dans leur réponse du 9 juin 2017, les constructeurs se prévalent à cet égard de l'arrêt AC.2008.0009 du 4 novembre 2008 (confirmé par TF 1C\_556/2008, 1C\_570/2008 du 14 mai 2009). Dans cette affaire, la toiture et le dernier niveau du bâtiment avaient été

entièrement démolis. En revanche, le rez-de-chaussée inférieur et le rez-de-chaussée supérieur avaient été maintenus, y compris les dalles de ces deux niveaux, qui avaient été seulement renforcées. En outre, les murs porteurs des façades Nord et Sud du bâtiment avaient été conservés et renforcés jusqu'au premier étage; seule la partie supérieure latérale de ces murs, soit celle correspondant au dernier niveau, avait été démolie. La dalle du dernier niveau était entièrement neuve. Ainsi, deux des trois niveaux du bâtiment étaient maintenus. La structure porteuse était conservée dans une large proportion et le gabarit du bâtiment n'était pas modifié. La Cour de céans a estimé que, dans ces conditions, les travaux pouvaient encore être qualifiés de transformation – et non de reconstruction –, tout en observant qu'il s'agissait d'un cas limite (consid. 1d). Pour sa part, le Tribunal fédéral a jugé que cette appréciation n'était pas arbitraire (consid. 5.2). Le cas d'espèce diffère considérablement de ce précédent, puisque seule une partie de la façade Sud est maintenue, à l'exclusion des autres façades et des dalles. En outre, le gabarit du bâtiment est fortement augmenté du fait de la surélévation. Les constructeurs ne peuvent donc rien tirer à leur profit de l'arrêt en question. Le recours est bien fondé sur ce point.

## **E. 5**

Les recourants font valoir que la réalisation du projet aggraverait de manière significative l'atteinte à la réglementation en vigueur et les inconvénients qui en résultent pour le voisinage, de sorte que les constructeurs ne peuvent, pour ce motif aussi, se prévaloir de l'art. 80 al. 2 LATC. a) aa) Selon les recourants, le côté Sud de la construction projetée empiète sur la limite des constructions prévue par le plan partiel d'affectation (PPA) fixant les limites de construction dans le village de Château-d'Oex, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 août 1997. Ils critiquent par ailleurs l'argumentation de l'autorité intimée selon laquelle elle s'est engagée à réviser les plans d'alignement des constructions sur tout le territoire communal lors de la révision du plan général d'affectation, en faisant valoir que cela revient à reconnaître à une mesure d'aménagement du territoire un effet anticipé positif, ce qui est contraire au droit. L'autorité intimée se prévaut du fait que la surface concernée est teintée en rose sur le PPA en question, ce qui permet la transformation ou l'agrandissement. bb) Selon la légende dudit plan, il s'agit d'une surface sur laquelle des travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité, à l'exclusion de toute reconstruction (cf. art. 82 let. a et c LATC). Le projet devant être qualifié de reconstruction du bâtiment ECA no 444 (cf. consid. 4b/cc ci-dessus), les constructeurs ne peuvent invoquer à leur profit le PPA en question. b) aa) Selon les recourants, le projet ne respecte pas l'ordre non contigu, lequel est obligatoire en zone de villages et des hameaux, ni l'art. 9 RPEPC, selon lequel la distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de la propriété voisine est de 5 m au minimum; cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. Le projet n'est pas réglementaire à plusieurs égards: - Le projet est "à cheval" sur les parcelles nos 326 et 327 appartenant aux constructeurs. Une distance de 5 m de part et d'autre de la limite de propriété doit être respectée, ce qui n'est pas le cas avec un bâtiment qui chevauche les deux parcelles, en violation de l'art. 9 RPEPC. - Le corps de bâtiment projeté s'avance à l'angle Sud-Ouest jusqu'en limite de la propriété de la recourante K. \_\_\_\_\_, en violation du principe de l'ordre non contigu (recours p. 8) et des règles sur les distances aux limites (réplique p. 7). - La surface commerciale prévue en sous-sol ne constitue pas une construction souterraine au sens de l'art. 62 RPEPC, de sorte que ce niveau doit respecter la distance à la limite de 5 m, ce qui n'est pas le cas. Aux termes de l'art. 62 RPEPC, sont considérées comme souterraines les constructions dont les

7/10 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont seule une face entière est visible, une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 30 cm d'épaisseur au moins (al. 1). La municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement de places de stationnement sur la toiture de ces constructions, si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont alors garantis (al. 2). L'autorité intimée estime que le niveau du sous-sol est une construction souterraine au sens de la disposition précitée, du moment que 7/10 du volume sont situés sous le terrain naturel. La condition de la couverture par 30 cm de terre végétale n'est selon elle pas applicable dans un quartier entièrement bâti, comme en l'espèce. Par ailleurs, le sous-sol ne compte pas comme niveau en vertu de l'art. 55 RPEPC a contrario. En effet, aux termes de cette disposition, "un niveau partiellement enterré apparent sur la face aval compte comme niveau s'il apparaît sur toute sa hauteur et sur plus d'un tiers de sa longueur". Or, en l'occurrence, la face aval n'apparaît pas sur toute sa hauteur et plus d'un tiers de sa longueur. Dans ces conditions, le sous-sol peut être construit dans les espaces réglementaires. Les recourants contestent que la condition de la couverture par 30 cm de terre végétale ne soit pas applicable dans la zone de villages et hameaux. Ils font grief à l'autorité intimée de n'avoir pas même examiné les possibilités de compensation des surfaces vertes, en violation de l'art. 62 al. 2 RPEPC. Dans sa détermination du 25 août 2017, l'autorité intimée précise que, dans la zone de village, elle autorise généralement l'aménagement de places de stationnement sur la toiture des constructions souterraines, comme l'art. 62 al. 2 RPEPC lui en donne la faculté, alors qu'elle suit une pratique différente dans la zone de chalets. Elle relève par ailleurs qu'en l'occurrence, la disparition de la "petite bande herbeuse actuellement en friche" sera compensée par l'aménagement d'une paroi végétalisée faisant office de protection contre le bruit. Les constructeurs considèrent que les bâtiments ECA no 445 (sur la parcelle 328 appartenant à la recourante C.\_\_\_\_\_) et no 444 (sur leur parcelle no 327) sont construits en ordre contigu. Ils font valoir que les deux bâtiments sont alignés sur la limite des deux parcelles, "mais sans la précision offerte par les moyens de mensuration actuels" (procès-verbal d'audience, p. 4; cf. aussi écriture du 7 août 2018). bb) Il convient d'examiner la question de la contiguïté entre les bâtiments ECA nos 445 et 444, puisque le régime n'est pas le même selon que ces bâtiments sont construits en ordre contigu ou non. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif puis de la Cour de céans, l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers, au-delà de laquelle une distance à la limite de propriété doit être respectée pour les façades non contiguës (arrêt AC.2013.0163 du 18 février 2014 consid. 3b et la jur. citée). L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. Par ailleurs, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à considérer que l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (arrêt du Tribunal administratif AC.1990.7510 du 26 mars 1992 pub. in RDAF 1992 482 consid. 2b). En l'occurrence, le RPEPC contient des dispositions sur les ordres contigu et non contigu aux art. 7 à 9 – faisant partie du Chapitre II "Zone de villages et des hameaux" –, dont la teneur est la suivante: "Art. 7 Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, la municipalité peut autoriser l'ordre contigu le long des voies publiques,

lorsqu'il y a entente avec les voisins pour construire simultanément. Art. 8 Ordre contigu

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 15 m. La municipalité peut autoriser une plus grande profondeur pour des annexes limitées à 1 niveau en dessus du sol. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine est de 5 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. En cas de sinistre, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu, en respectant leur destination et leur volume. Les prescriptions sur la prévention des incendies sont réservées. Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de celui projeté ou pour lequel une modification est prévue, seront projetés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site. Art. 9 Ordre non contigu

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété et par l'implantation des bâtiments à la limite des constructions s'il existe un plan d'alignement, ou en retrait, parallèlement à celle-ci. La distance entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de la propriété voisine est de 5 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. En cas de reconstruction après un sinistre, la municipalité peut autoriser des dérogations en ce qui concerne les distances aux limites. Les prescriptions sur la prévention des incendies sont réservées." cc) Sur le plan de situation, la façade Est du bâtiment ECA no 445 – érigé sur la parcelle no 328 appartenant à la recourante C. \_\_\_\_\_ – est, à son extrémité Sud, en retrait de plus d'un mètre par rapport à la limite de propriété. Cette distance se réduit à un peu moins d'un mètre à son extrémité Nord. Les constructeurs font valoir en substance que ce "décalage" est propre aux relevés effectués à l'aide de moyens de mensuration modernes, alors que, sur des documents plus anciens, compte tenu de l'"épaisseur du trait", le bâtiment ECA no 445 apparaîtrait comme implanté en limite de propriété, de sorte qu'il serait construit en ordre contigu et que le projet litigieux, qui maintient cette configuration, serait conforme à l'art. 7 RPEPC. Outre que cette argumentation tirée de l'imprécision des anciens plans cadastraux ne saurait être admise sans autres moyens de preuve et n'est pas évidente, elle est contredite par le fait que la façade Est du bâtiment ECA n 445 n'est pas aveugle, mais largement percée de fenêtres. Il ne s'agit donc pas d'un mur aveugle propre à servir d'appui à des constructions mitoyennes, de sorte que l'on ne saurait conclure à l'existence de l'ordre contigu entre les bâtiments ECA no 445, d'une part, et ECA nos 444 et 2849, d'autre part (cf. arrêt du Tribunal administratif AC.1990.7510 précité consid. 2c et 3a; voir aussi arrêt AC.2006.0055 du 28 juin 2007 qui retient l'existence de deux villas indépendantes et non mitoyennes au vu notamment de la présence d'ouvertures dans la façade; la notion de mur aveugle, à défaut de mur mitoyen, est d'ailleurs propre à l'ordre contigu tel qu'il est défini aussi bien par la jurisprudence cantonale précitée que par l'art. 8 RPEPC). En présence de l'ordre non contigu, l'art. 9 RPEPC est applicable. Celui-ci prescrit une distance de 5 m entre les façades non implantées sur un alignement et la limite de la propriété voisine. Les bâtiments ECA nos 444 et 2849 ne respectent pas cette distance. En vertu de l'art. 80 LATC, ils peuvent donc être transformés ou agrandis, aux conditions de l'al. 2, mais pas reconstruits. Or, on a vu ci-dessus (consid. 4b/cc) que le projet litigieux prévoit en fait de reconstruire le bâtiment ECA no 444. De plus, la surélévation du bâtiment ECA no 444 entraîne une aggravation de l'atteinte à la réglementation, dès lors que des volumes supplémentaires seraient créés dans les espaces réglementaires (cf. arrêts AC.2017.0222 du 19 avril 2018 consid. 2; AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6b). Par conséquent, en vertu de l'art. 80 al. 2 LATC, le projet ne pourrait pas être autorisé même si la qualification

d'agrandissement devait être retenue à la place de celle de reconstruction. Il s'avère ainsi que le projet n'est pas réglementaire sur des points essentiels. En particulier, il est question de reconstruire le bâtiment ECA no 444, alors que celui-ci, dès lors que sa façade Sud empiète sur la limite des constructions (surface teintée en rose sur le plan partiel d'affectation fixant les limites des constructions dans le village de Château-d'Oex), peut seulement être transformé ou agrandi conformément à l'art. 80 al. 2 LATC. En outre, dans la mesure où le projet prévoit de surélever le même bâtiment, alors qu'à l'Ouest il ne respecte pas la distance de 5 m à la limite de propriété avec la parcelle no 328, distance prescrite par les dispositions régissant l'ordre non contigu, il y a aggravation de l'atteinte à la réglementation, indépendamment de la qualification d'agrandissement ou de reconstruction. Si les constructeurs revoient leur projet en tenant compte de ce qui précède, il est possible que la hauteur des bâtiments, le nombre d'appartements et de places de parc, ainsi que les caractéristiques architecturales générales, soient sensiblement modifiées. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner, à ce stade, l'application d'autres normes du droit des constructions (cf. dans le même sens p. ex. arrêt AC.2014.0007 du 17 avril 2014 consid. 3). Les autres griefs soulevés par les recourants seront toutefois exposés ci-après. c) aa) Selon les recourants, les onze places de stationnement ne sont pas prévues dans une construction souterraine, mais en toiture du niveau inférieur. Elles doivent dès lors être considérées comme des dépendances soumises aux exigences de l'art. 39 RLATC (cf. art. 12 RPEPC). Du moment qu'elles entraînent un préjudice pour les voisins, au vu de leur emprise excessive eu égard à la taille des parcelles des constructeurs et du volume du bâtiment principal, elles ne peuvent être construites dans les espaces réglementaires. Cela vaut d'autant plus que la question doit s'examiner sous l'angle – restrictif – de l'art. 80 al. 2 LATC (condition que les travaux n'aggravent pas les inconvénients qui résultent pour le voisinage de l'atteinte à la réglementation en vigueur). En outre, la rampe d'accès aux places de stationnement étant assimilée à une dépendance en vertu de l'art. 39 al. 3 RLATC, elle ne doit pas causer de préjudice aux voisins (art. 39 al. 4 RLATC). Cette condition ne serait pas remplie, puisqu'elle est proche de la limite de propriété avec la parcelle des recourants Rossier; de plus, sa pente de 12% constitue un facteur aggravant les nuisances sonores. En cela aussi, le projet aggraverait l'atteinte à la réglementation en vigueur. bb) Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions relatives à la hauteur des façades (art. 10 RPEPC). Aux termes de l'art. 10 RPEPC, qui fait partie des dispositions régissant la zone de village et des hameaux, la hauteur des façades ne dépassera pas 9.5 m. Cette hauteur est mesurée à la verticale entre le dessus de la panne sablière et le niveau moyen du trottoir existant ou du terrain aménagé. Selon les recourants, la hauteur maximale de 9,5 m à la panne sablière n'est pas respectée. La hauteur aurait en effet été mesurée jusqu'à la corniche, ce qui représenterait une différence de 2,28 m en faveur des constructeurs. Les constructeurs rétorquent que ce que les recourants prennent pour la panne sablière est en réalité la panne intermédiaire, qui se trouve en toiture, entre la panne sablière et le faîte. Mesurée correctement jusqu'à la panne sablière, la hauteur est de 9,5 m, conformément à l'art. 10 RPEPC. Dans leur réplique (p. 9), les recourants font valoir que les coupes 1 à 3 sur le plan no 100-4 figurent erronément la hauteur sur sablière à une altitude de 978.94 m. Lors de l'audience, la question du respect de la hauteur maximale a été abordée (cf. procès-verbal, p. 5 s.). L'autorité intimée a affirmé avoir une pratique constante en la matière. Avec son écriture du 20 juillet 2018, elle a joint trois extraits de dossiers de demande d'autorisation de construire, avec des projets de toitures "à la Mansart", qu'elle aurait traités, sous l'angle de la hauteur maximale, de la même manière que le projet des constructeurs en l'espèce. Dans

leur écriture du 8 août 2018, les recourants contestent la pertinence de cette pratique, du moment que, selon eux, le projet litigieux ne prévoit pas une toiture "à la Mansart", mais bien "des combles traditionnels pourvus d'un mur d'embouchature sur lequel est posée une panne sablière". Ils soutiennent que la pièce de charpente que les constructeurs qualifient de panne intermédiaire est en réalité une panne sablière. Les trois exemples auxquels l'autorité intimée se réfère dans son courrier du 20 juillet 2018 seraient fondamentalement différents du projet litigieux. cc) Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions relatives à la hauteur des pièces (art. 27 RLATC). D'après l'art. 27 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation doit avoir une hauteur d'au moins 2.40 m. En l'occurrence, il ressortirait des coupes que les hauteurs des niveaux 1, 2 et 3 sont de 2,30 m au maximum, alors que les constructeurs n'ont pas demandé ni obtenu de dérogation y relative. L'autorité intimée et les constructeurs rétorquent que l'art. 27 al. 3 RLATC autorise les municipalités à consentir des exceptions notamment pour les constructions de montagne, étant précisé que Château-d'Oex est un village de montagne. L'octroi d'une dérogation ne serait donc pas nécessaire. dd) Les recourants se plaignent d'une violation des dispositions relatives aux volumes des pièces d'habitation (art. 25 RLATC). Selon l'art. 25 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m<sup>3</sup>; les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m<sup>3</sup> par occupant (al. 1). Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons (al. 2). En l'espèce, les chambres de 111.90 m<sup>2</sup> prévues aux niveaux 1, 2 et 3 auraient un volume inférieur à 30 m<sup>3</sup>. Les chambres à coucher de 10,10 m<sup>2</sup> prévues au Sud dans les niveaux 1, 2 et 3 pourraient être occupées par plus d'une personne et ne respecteraient dès lors pas non plus l'exigence d'un volume minimal de 30 m<sup>3</sup>. Les constructeurs relèvent que l'art. 25 RLATC exige un volume d'au moins 20 m<sup>3</sup> (et non 30 m<sup>3</sup>), exigence qui est respectée. Dans leur réplique, les recourants précisent qu'aux niveaux 1, 2 et 3, le projet comprend notamment des chambres de 11.90 m<sup>2</sup> pouvant être occupées par deux personnes. Le volume doit ainsi être de  $2 \times 15 = 30$  m<sup>3</sup>. Or, la hauteur sous plafond étant de 230 cm, le volume des pièces est d'environ 26,6 m<sup>3</sup>, en violation de l'art. 25 al. 1 RLATC. Les constructeurs ont joint à leur écriture du 25 septembre 2017 des plans indiquant le volume des chambres pour les trois niveaux. L'art. 25 RLATC est selon eux respecté. ee) Selon les recourants, le projet prévoit, au Sud, des balcons en anticipation sur le domaine public et, au Nord, de "vastes balcons" de 2 m de profondeur desservant deux pièces et destinés au séjour, qui anticipent sur les espaces réglementaires. Ces balcons n'étant, de l'avis des recourants, pas typiques au sens de la jurisprudence, ils devraient être comptés dans le calcul des distances, des dimensions et de la surface bâtie, ce qui n'a pas été le cas. A cet égard aussi, il y aurait aggravation de l'atteinte à la réglementation. L'autorité intimée et les constructeurs se réfèrent à la jurisprudence selon laquelle les balcons d'une profondeur de 2 m voire même plus pour les grands chalets ne comptent pas dans les dimensions du bâtiment (arrêt AC.2011.0159). Les recourants rétorquent que cette jurisprudence ne vaut que pour la "zone chalets" et que la Municipalité s'était alors (en 2011) engagée à modifier la réglementation communale en conséquence, ce qu'elle n'a pas fait. En effet, le RPEPC ne définit pas la notion de balcon et ne précise pas non plus à quelles conditions les balcons doivent être pris en considération dans le calcul des distances aux limites. En l'occurrence, les balcons de la façade Nord sont larges de 2 m et longs de 9,23 m; ils sont fermés latéralement et superposés les uns aux autres. Ils présentent un impact visuel important. Il en va de même sur la façade Sud, où l'un des balcons du niveau 2, en anticipation sur le domaine public, a une largeur de 1,5 m et une

longueur de 8,18 m, en créant un véritable prolongement du séjour. De tels ouvrages constitueraient des avant-corps et devraient être comptés dans le calcul de la distance entre bâtiments et à la limite de propriété. ff) Comme indiqué plus haut (consid. 5b/cc), ces points n'ont pas à être tranchés.

## **E. 6**

Les recourants soulèvent plusieurs moyens sous le titre de "Préjudice au voisinage". a) Le projet de création du parking et de sa rampe d'accès a été soumis à une étude acoustique menée par le bureau L. \_\_\_\_\_. Les recourants critiquent cette étude à plusieurs égards: - L'étude se fonde sur les plans du 29 août 2016 et non pas sur ceux du 21 novembre 2016 qui prévoient le rapprochement de deux places de stationnement de la parcelle voisine. - Dans les facteurs correctifs d'aggravation, l'étude prend en considération + 4 dB(A) pour tenir compte des bruits impulsifs comme, par exemple, les claquements des portières, le démarrage des moteurs, etc. Or, l'accès et la circulation dans le parking ne répondant pas aux exigences de la norme VSS applicable, il sera rendu plus difficile et nécessitera des manoeuvres supplémentaires augmentant de ce fait les nuisances sonores. Le facteur d'aggravation sur ce point devrait donc être revu. - La paroi anti-bruit prévue à l'Est de la parcelle est considérée comme un facteur de réduction du bruit. Or, cette paroi est projetée en retrait de la rampe d'accès, dont les nuisances sonores sont jugées importantes (cf. ch. 2.4 de l'étude). - La surface phonoabsorbante prévue sur les plafonds du parking n'est quasiment d'aucune utilité dès lors que la plus grande partie du parking se trouve entièrement à ciel ouvert. De même la rampe d'accès n'est pas couverte. - La paroi anti-bruit prévue du côté Ouest de la parcelle mesure 1,90 m. Sa construction violerait le RPEPC qui prescrit que les clôtures limitant les propriétés doivent être largement ajourées. Elles ne peuvent comprendre une partie pleine de plus d'un mètre au-dessus du sol (art. 74 al. 2 RPEPC). Les recourants en concluent que l'étude produite par les constructeurs est trop optimiste dans la prise en compte des facteurs d'aggravation et de réduction des nuisances, de sorte que les valeurs de planification seront vraisemblablement à peine respectées, voire dépassées. Du reste, le principe de prévention peut commander une limitation des émissions allant au-delà des valeurs de planification. La réalisation du parking créerait pour les voisins des nuisances sonores dépassant les inconvénients supportables sans sacrifices excessifs, au sens de la jurisprudence relative à l'art. 39 RLATC. Le projet initial, qui prévoyait un "ascenseur à voitures" plutôt qu'une rampe d'accès, était plus opportun à cet égard. Dans leur écriture du 20 novembre 2017, les recourants ajoutent que le chemin d'accès séparant les deux allées de places de stationnement mesure 4 m de large, ce qui serait insuffisant même pour une petite voiture comme un VW Golf (4,25 m). Les manoeuvres nécessaires et les nuisances s'en trouveraient augmentées. Les constructeurs font valoir pour leur part que les auteurs de l'étude acoustique ont pris en compte une marge de 5dB, de sorte que le rapprochement de 1m des deux places de stationnement ne remet pas en cause le résultat auquel ils parviennent. Les constructeurs ont joint à leur écriture du 19 décembre 2017 un courrier du bureau JME – Architecture SA, auteur du projet, dont il ressort que la norme VSS est respectée pour l'aménagement des places de parc. Pour les différents modèles de véhicules pris en compte (BMW X5, BMW X3, Lexus 300 et Toyota RAV4), la courbure de braquage de la rampe serait suffisante. Dans leur écriture du 31 janvier 2018, les recourants remettent en cause ce qui précède. Ils relèvent que le diamètre de braquage à disposition des véhicules doit être mesuré à l'intérieur de la bordure de protection. En l'occurrence, la rampe disposerait d'un diamètre de 11,95 m (à l'intérieur de la bordure), alors que, selon les art. 18.2 ss de la norme VSS 640 291a, le diamètre de virage à 180

degrés devrait être de 13.25 m. Le déficit serait ainsi de 1,30 m. Deux des quatre types de véhicules pris en compte par les constructeurs ne pourraient ainsi emprunter la rampe, faute de disposer d'un rayon de braquage suffisant. b) Les recourants se plaignent de ce que le projet ne contient aucune étude du concept de stationnement et de livraison en lien avec la surface commerciale de 388 m<sup>2</sup>. En cela également, le principe de prévention serait violé. c) Les recourants relèvent que le projet prévoit la construction en toiture d'une "superstructure fort disgracieuse" destinée à accueillir la cage d'ascenseur. Ils font grief à l'autorité intimée de n'avoir pas limité les dimensions de cet élément, en application de l'art. 63 RPEPC, et d'avoir par là aggravé le préjudice pour le voisinage. L'autorité intimée répond que la circonstance que la cage d'ascenseur dépasse le faite de 60 cm ne lui a pas paru excessif, de sorte qu'elle n'a pas fait usage de la faculté qui lui est conférée par l'art. 63 RPEPC. Les constructeurs ajoutent que ce dépassement se justifie, afin de faciliter l'accès aux usagers du bâtiment. d) Les recourants se prévalent de deux servitudes grevant la parcelle no 326, propriété des constructeurs, au profit de la parcelle 325, fonds dominant. L'une confère au propriétaire du fonds dominant le droit d'installer, de laisser subsister et de remplacer sur le fonds servant une ou plusieurs citernes à mazout ou autres combustibles liquides, dans un local en dur, pour alimenter le chauffage central de son immeuble. L'autre est une servitude de passage à tous usages, qui permet d'accéder à la citerne à mazout en question. En se fondant sur les servitudes précitées, les propriétaires de la parcelle no 325 ont construit une citerne à mazout sur la parcelle no 326. Or, le projet prévoit le déplacement de ladite citerne dans la rampe d'accès au parking et l'installation de la trappe d'accès dans la rampe même, sans que les recourants A. \_\_\_\_\_ n'aient donné leur accord à ces modifications. Les recourants font valoir que le déplacement de la citerne aurait pour effet non seulement d'entraver l'exercice de la servitude, mais encore de poser "un problème non négligeable d'équipement si la citerne ne pouvait pas être déplacée, faute d'accord des recourants, ce qui rendrait l'accès au parking impossible". Dans ces conditions, la question de la servitude ne s'examinerait pas seulement sous l'angle du droit civil, mais poserait un véritable problème d'équipement au sens de l'art. 19 LAT. Selon les recourants, l'autorité intimée aurait dû subordonner l'octroi du permis de construire à la présentation d'un titre juridique (servitude) ou d'un jugement exécutoire permettant de déplacer la citerne et de l'intégrer à la rampe d'accès. Sur ce point aussi, le projet contreviendrait à l'art. 80 al. 2 LATC, en plus de "présenter un défaut d'équipement". Les constructeurs répondent que le déplacement de la citerne et par conséquent de l'assiette de la servitude – ce qui est possible en vertu de l'art. 742 CC – n'entrave pas l'exercice de la servitude. La question relèverait quoi qu'il en soit exclusivement du droit privé et n'aurait donc pas à être examinée dans la présente procédure. e) Comme indiqué plus haut (consid. 5b/cc), ces points n'ont pas à être tranchés.

## **E. 7**

Dans leur écriture du 20 novembre 2017, les recourants font valoir, en se référant à un courrier du ramoneur A. \_\_\_\_\_, que les voies de fuite telles que projetées ne sont pas conformes à la réglementation applicable. En particulier, les issues de secours débouchant dans le parking couvert contreviendraient à l'art. 2.5.3 des directives de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). Les constructeurs répondent que l'ECA s'est prononcée sur le projet dans la synthèse CAMAC. Il n'y est pas fait état de problèmes en lien avec les voies de fuite. Ils relèvent en outre que le ramoneur A. \_\_\_\_\_ n'est autre que l'un des recourants. Comme indiqué plus haut (consid. 5b/cc), ce point n'a pas à être tranché.

## **E. 8**

Les considérants qui précèdent conduisent le Tribunal à admettre le recours et à annuler la décision attaquée. En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe (art. 49 al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, 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 (arrêts FO.2015.0008 du 16 octobre 2015; AC.2007.0237 du 5 décembre 2008; AC.1996.0167 du 28 février 1997). En l'occurrence, il n'y a ainsi pas lieu de mettre de frais à la charge de l'autorité intimée. Les frais de justice doivent être mis à la charge des constructeurs, solidairement entre eux (cf. art. 51 al. 2 LPA-VD). En procédure de recours, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1 LPA-VD). Cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe (al. 2). En l'occurrence, seule les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un conseil, ont droit à des dépens. Pour les mêmes motifs que ceux exposés au paragraphe précédent, ceux-ci seront mis à la charge des constructeurs, solidairement entre eux (cf. art. 51 al. 2 en relation avec l'art. 57 LPA-VD).

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