

VD_OMNI AC.2022.0209 vom 12. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0209

FR: VD_OMNI AC.2022.0209 du 12 mai 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0209 del 12 maggio 2023

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité d'Epalinges, C. _____ | Admission du recours de voisins dirigé contre l'autorisation de transformer une villa et une piscine extérieure car les travaux prévus contreviennent à la réglementation de la zone réservée communale qui exclut toute construction nouvelle à l'exception des dépendances de peu d'importance et n'autorise des agrandissements de bâtiments existants, que pour autant qu'ils soient minimes et qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. Les travaux projetés sont trop importants pour pouvoir être autorisés. Ils entraînent en effet la démolition d'une aile de la villa existante, sa reconstruction et son agrandissement pour créer un logement supplémentaire, l'agrandissement du sous-sol moyennant la création de nouveaux locaux et l'aménagement d'un parking souterrain de plus de 200 m² avec rampe d'accès. Quant à la réfection de la piscine extérieure, elle comprend la démolition des installations existantes et leur reconstruction moyennant la création d'un bassin agrandi, la réfection d'un mur de soutènement, le remplacement de locaux techniques de 7 m² par une construction de 186 m² assimilée à un garage enterré, et occasionne ainsi la création d'une construction nouvelle prohibée par la réglementation de la zone réservée.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale levant une opposition et délivrant un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76 et 79 al. 1 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les voisins directs, qui se sont opposés au projet lors de la mise à l'enquête publique, ont la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD. Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants concluent principalement à la réforme de la décision entreprise non seulement en ce sens que la demande de permis de construire devrait être rejetée, mais encore en ce sens que la plateforme en bois et le terrain de pétanque construits sur la parcelle du constructeur devraient être démolis. a) Aux termes de l'art. 79 al. 2 LPA-VD, le recourant ne peut pas prendre de conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. Il peut en revanche présenter des allégués et moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque-là. L'objet du litige est par conséquent défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours,

mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 144 II 359 consid. 4.3; 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a et les références citées). b) En l'espèce, la décision attaquée ne porte que sur la levée de l'opposition des recourants et la délivrance du permis de construire. Il ne s'agit pas d'une décision statuant sur la remise en état de l'une ou l'autre construction ou installation présente sur la parcelle du constructeur qui ne serait pas réglementaire. Il en résulte que les conclusions des recourants tendant à la suppression de la plateforme et du terrain de pétanque se trouvant sur le bien-fonds du constructeur excèdent le cadre de la décision attaquée, qui détermine l'objet du litige, de sorte que le recours est irrecevable sur ce point. Le tribunal de céans ne peut trancher une telle demande en première instance. c) Pour le reste, les conclusions prises par les recourants en réforme, respectivement en annulation de la décision levant leur opposition et délivrant le permis de construire, sont recevables.

E. 3

Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

E. 4

Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré. 3 Les permis de construire délivrés avant la mise à l'enquête publique complémentaire sont valables. Art. 4 Entrée en vigueur, durée et abrogation La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraire." Il ressort du rapport d'aménagement 47 OAT cité plus haut, que l'importance du surdimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation hors du périmètre du PALM a conduit la municipalité à entreprendre la révision de son plan général d'affectation. En vue de garantir le redimensionnement des zones à bâtir de la commune, la municipalité avait tout d'abord fait inscrire une zone réservée communale sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation, avec l'exclusion de quelques secteurs particuliers. Elle a ensuite modifié la zone réservée communale afin de ne "geler" que la constructibilité des terrains qui pourraient faire l'objet d'un déclassement (rapport, p. 9). Le rapport relève encore que la zone de villas II constitue un territoire peu dense, voire présentant des espaces libres importants et que celui-ci devra faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de la révision du PGA (p. 11). Le rapport précise que la modification de l'alinéa 2 du règlement de la zone réservée permet à la municipalité de disposer d'une marge d'appréciation plus importante dans l'analyse des demandes de permis de construire concernant les rénovations, les transformations et les agrandissements minimes (p. 11). Ainsi, le règlement de la zone réservée communale modifié autorise les propriétaires à réaliser des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal et, avec l'autorisation de la municipalité, à rénover, transformer et réaliser des agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée (p. 15). c) Le règlement de la zone réservée est un règlement d'aménagement communal. L'arrêt du TF 1C_450/2018 du 11 décembre 2019 consid. 3.1.3 rappelle que lorsque l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation

particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, l'instance de recours ne peut ainsi intervenir, et le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que pour autant que cette dernière ait dépassé son pouvoir d'appréciation, notamment parce qu'elle est guidée par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore ne tient pas ou incomplètement compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire (cf. ATF 145 I 52 consid. 3.6; arrêts TF 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3; 1C_314/2018 du 1er avril 2019 consid. 3.2; 1C_540/2016 du 25 août 2017 consid. 2.2 publié in JdT 2017 I 303; Oliver Schuler, *Kognition zwischen Rechtsweggarantie und Gemeindeautonomie in bau- und planungsrechtlichen Verfahren*, 2015, p. 75 ss). Cela étant, il faut tenir compte du fait que la zone réservée n'est pas une zone d'aménagement ordinaire: il s'agit d'une mesure conservatoire, réglée directement par le droit fédéral, qui ne peut faire échec à l'application de la réglementation en vigueur – en l'occurrence celle de la zone villas – que pour autant que la réalisation du projet de construction litigieux puisse entraver l'établissement d'un plan d'affectation envisagé (voir le texte de l'art. 27 al. 1 LAT, auquel renvoie sans autre précision l'art. 46 al. 1 LATC). En d'autres termes, l'entrée en vigueur d'une zone réservée ne doit pas avoir les effets d'un moratoire général sur l'octroi des permis de construire car, notamment, des autorisations pour des transformations doivent pouvoir être délivrées si cela n'entrave pas l'établissement du futur plan d'affectation. Cela découle du principe de la proportionnalité, qui comporte la règle de la nécessité (cf. arrêt CDAP AC.2019.0172 du 16 janvier 2020 consid. 3a; Alexander Ruch, *Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung*, Zurich 2016, n. 38 ad art. 27; Arnold Marti, *Commentaire de l'arrêt TF 1C_518/2016 du 26 septembre 2017*, in ZBl 120/2019 p. 588; à propos de l'application du principe de la proportionnalité dans ce contexte, cf. également arrêt TF 1C_16/2019 du 18 octobre 2019, consid. 4.4 in fine). Il s'ensuit que le pouvoir d'appréciation dont la municipalité dispose dans l'application du règlement de la zone réservée doit s'exercer en considération de son but qui est, comme pour toutes les zones réservées communales récemment instaurées dans le canton, de mettre en œuvre l'art. 15 al. 2 LAT qui prévoit que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. En définitive, il faut s'en tenir à la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle la zone réservée doit garantir la liberté de décision des autorités et préserver la future planification. Celle-ci a un effet anticipé négatif en ce sens qu'il n'est délivré d'autorisation de construire que si la nouvelle réglementation prévue ne s'en trouve pas rendue plus difficile (arrêts TF 1C_39/2017 du 13 novembre 2017, consid. 4.5; 1C_441/2019 du

E. 7

janvier 2020, consid. 4.3.1, et les références citées; arrêt CDAP 2019.0243 du 19 août 2020 consid. 2c). En cas de contestation sur un refus de permis de construire justifié seulement par la mesure conservatoire, il incombe à l'autorité cantonale de recours d'exercer son libre pouvoir d'examen, conformément à l'art. 33 al. 3 let. b LAT, pour déterminer si les conséquences de la zone réservée sont compatibles avec le principe de la proportionnalité (cf. arrêt CDAP AC.2022.0158 du 16 novembre 2022 consid. 2c, dans lequel le tribunal a considéré que la notion de démolitions-reconstructions, permise par la réglementation de la zone réservée, devait être interprétée librement par le Tribunal cantonal, en fonction des

objectifs et des limites de l'art. 27 LAT). d) En l'espèce, après avoir posé comme principe l'interdiction de toute nouvelle construction, le règlement de la zone réservée prévoit à son art. 3 deux exceptions. La première concerne les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC (al. 1) et la deuxième les travaux relatifs à des bâtiments existants (al. 2). L'art. 3 al. 2 RZR prévoit ainsi que la municipalité peut autoriser les rénovations, les transformations, ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. La réglementation pose en conséquence deux conditions à l'octroi d'une autorisation d'agrandir un bâtiment existant: l'agrandissement doit être minime, d'une part, et ne pas entraîner d'augmentation disproportionnée des surfaces habitables, d'autre part. Le tribunal constate que, de son propre aveu en audience, l'autorité intimée n'a examiné l'agrandissement de la villa existante que sous l'angle du critère de l'augmentation proportionnée des surfaces habitables, qu'elle a jugée au demeurant admissible en raison du fait qu'elle ne dépassait pas un tiers des surfaces existantes. Or, un tel procédé fait abstraction de l'un des deux critères posés à l'autorisation d'un agrandissement et contrevient de ce fait à l'art. 3 al. 2 RZR. Il est exact que la réglementation de la zone réservée communale a été modifiée, pour permettre à la municipalité de disposer d'une marge d'appréciation plus importante dans l'analyse des demandes de permis de construire concernant les rénovations, les transformations et les agrandissements minimes. Tandis qu'initialement, la réglementation de la zone réservée ne prévoyait d'autoriser que de petits agrandissements du volume pour des lucarnes par exemple ou pour des vérandas, couverts, sas d'entrée, etc., dans les limites des plans d'affectation en vigueur et pour autant que l'emprise au sol n'excède pas 20 m², elle a ensuite été modifiée pour que puissent être autorisés des rénovations, des transformations et des agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée, selon le texte actuel. On ne peut toutefois que constater que le critère du caractère minime de l'augmentation des agrandissements des bâtiments existants, qui figurait déjà dans le texte d'origine (petits agrandissements), n'a pas été abandonné. Il n'y a donc pas de raison d'en faire abstraction. Enfin, le tribunal note que le règlement ne fait aucun cas de la taille de la parcelle, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Partant, l'agrandissement de la villa projeté ne peut être autorisé que pour autant qu'il soit minime, d'une part, et qu'il n'augmente pas les surfaces habitables de façon disproportionnée, d'autre part. e) D'après les plans mis à l'enquête publique, le constructeur a prévu de démolir l'aile nord de la villa existante et de la reconstruire en l'agrandissant. Il a également prévu d'agrandir le sous-sol existant en créant de nouveaux locaux et d'aménager un parking souterrain de plus de 200 m² avec une rampe d'accès. Ces travaux, qui ne laissent rien subsister de l'état d'origine, sont à l'évidence trop importants pour être qualifiés de rénovations ou de transformations au sens de l'art. 3 al. 2 RZR. L'autorité intimée a en revanche considéré qu'ils entraient dans la catégorie des travaux d'agrandissement d'un bâtiment existant. Pour pouvoir être autorisé, l'agrandissement d'un bâtiment existant doit donc être "minime". D'après le dictionnaire Le Robert, ce terme signifie "très petit, peu important". D'après les éléments fournis en procédure par le constructeur (réponse à la CDAP du 20 septembre 2022, p. 12), les travaux entraîneront une augmentation de la surface bâtie de 37 m² représentant 10,2 % (passant de 360 m² à 397 m²), une augmentation de la surface de planchers de 168 m² représentant 30,2 % (passant de 556 m² à 724 m²) ainsi qu'une augmentation du volume hors sol de 360 m³ représentant 16,3 % (passant de 2'204 m³ à 2'564 m³). En soi, aucune de ces mesures prises isolément ne

permet de conclure à l'existence d'un agrandissement minime, étant fondamentalement bien trop importante. A cela s'ajoute que l'agrandissement de l'habitation est prévu sur deux étages, que la toiture sera surélevée et sa pente adoucie pour accueillir à l'étage des chambres supplémentaires par rapport à l'état existant. Si actuellement, l'aile nord dont la démolition est prévue, comprend un garage pour trois voitures, surmonté de deux chambres et d'une salle-de-bains, la reconstruction occasionnera, moyennant un déplacement de la façade ouest d'environ 3 m. dans cette direction, la création, au rez-de-chaussée, d'une chambre (17 m²), d'une cuisine-séjour-salle-à-manger (30.6 m²) munies d'une salle-de-bains et d'un wc séparé, d'un atelier de peinture (21.6 m²) muni d'un local de douche et, à l'étage, de quatre nouvelles chambres (de respectivement 18.5 m², 15.9 m², 17.1 m² et 14.1 m²), munies de trois salles d'eau et d'un wc séparé. Des travaux sont également prévus dans l'aile sud de la villa avec l'agrandissement d'une cuisine existante qui entraînera un déplacement de la façade ouest d'environ 2 mètres dans cette direction. Il est en revanche prévu de démolir, sans le reconstruire, le local annexe situé dans le prolongement du garage existant. Tandis qu'auparavant l'aile nord n'abritait en terme de surface habitable que deux chambres et une salle-de-bains à l'étage, c'est un nouveau logement qui sera créé dans un volume agrandi. Enfin, des locaux d'agrément viendront compléter ces deux logements en sous-sol puisqu'il est prévu de démolir puis de reconstruire le sous-sol existant sous l'aile nord, après l'avoir agrandi, et de créer outre une cave à vin (23.4 m²) et un garage (215 m²), un carnotzet (21.7 m²), un home cinéma et billard (71.4 m²) ainsi qu'un bar (6,5 m²). Le tribunal conclut de ce qui précède que l'agrandissement du bâtiment existant projeté par le constructeur ne saurait être qualifié de minime, ce qui est confirmé par un dernier élément, à savoir le coût total des travaux projetés, évalués dans le formulaire de demande du permis de construire à 3'500'000 francs. L'agrandissement projeté ne pouvant pas être qualifié de minime, l'octroi d'une autorisation de construire était d'emblée exclu. S'agissant du critère de la proportionnalité de l'augmentation des surfaces habitables par rapport aux surfaces existantes, les recourants soutiennent que le calcul de la surface initiale ne doit tenir compte ni des garages ni des locaux aménagés au-dessus, au motif qu'ils ne seraient pas habitables. Le calcul des surfaces de planchers habitables résulte de plans fournis par le constructeur comparant l'état existant et l'état futur. Aucun indice ne permet de penser que ces documents ne seraient pas conformes à la réalité. Or, de ces documents il résulte que la surface relative aux garages n'a pas été prise en considération pour calculer la surface de plancher habitable initiale. Il a en revanche été tenu compte à l'étage de deux chambres et d'une salle-de-bains. Le tribunal ne voit rien à redire à cela. Les recourants font également valoir, s'agissant de l'état futur cette fois-ci, qu'il faudrait tenir compte de locaux habitables en sous-sol en plus de ceux du rez-de-chaussée et de l'étage. La question de savoir si des locaux d'agrément devraient être pris en considération dans le calcul de la surface brute de plancher habitable – peu probable en raison d'une insuffisance d'éclairage – peut toutefois rester ouverte. En effet, le tribunal constate que l'adjonction d'une surface brute de plancher de 168 m² représentant une augmentation de 30,2 %, n'apparaît en l'occurrence pas proportionnée, car elle s'inscrit dans une augmentation non seulement de la surface au sol (de 37 m²) mais également du volume du bâtiment existant (de 360 m³) et occasionne la création d'un nouveau logement de six pièces plus un atelier. L'augmentation de la surface au sol va bien au-delà des 20 m² qui étaient initialement prévus par le règlement de la zone réservée. L'augmentation de la surface habitable va également bien au-delà de celle des 55 m² équivalant à la création d'un appartement de deux pièces que la jurisprudence cantonale a considéré comme

proportionnée en zone réservée, étant précisé que cette augmentation survenait dans le cadre d'un changement d'affectation du rez-de-chaussée d'un bâtiment exploité jusqu'alors comme boucherie au centre d'un village et ne prévoyait pas d'agrandissement du bâtiment d'origine ni de sa surface au sol, restant dans le cadre des volumes existants (arrêt CDAP AC.2020.0162 du 19 novembre 2020 consid. 2 et 3). Les représentants de la commune n'ont pas indiqué avoir délivré des autorisations de construire pour des agrandissements de l'ordre de 150 m² de surfaces habitables ailleurs dans le secteur de la zone réservée communale, de sorte qu'il n'existe pas de pratique établie en la matière. Enfin, dans le cadre de la révision du plan général d'affectation communal, la zone de villas II où se situe la parcelle litigieuse a été identifiée par le rapport 47 OAT comme un territoire peu dense, présentant des espaces libres importants et devant faire l'objet d'une réflexion particulière. A entendre les représentants de l'autorité intimée, le redimensionnement des droits à bâtir de la parcelle est du reste envisagé mais la définition des surfaces à colloquer en zone de verdure inconstructible, respectivement à maintenir en zone à bâtir n'a pas encore été arrêtée. On ignore en outre à ce stade comment seront réglées les possibilités de bâtir dans la future zone à bâtir. Dans un tel contexte, il s'imposait de garantir la liberté de décision des autorités et de préserver la future planification, ce qui entraînait pour la municipalité la nécessité de refuser le projet litigieux puisqu'il occasionnait la création d'un logement supplémentaire au moyen de l'augmentation d'un volume et d'une surface au sol d'un bâtiment existant. Partant, le recours des voisins doit être admis sur ce point. Au surplus, le tribunal observe que les travaux prévus en sous-sol, entraînant la création d'un garage souterrain de plus de 200 m² accessible au moyen d'une rampe, sont des travaux de construction qui ne peuvent être autorisés ni sous l'angle de l'art. 3 al. 1 RZR, puisqu'il ne s'agit pas d'une dépendance de peu d'importance, ni sous celui de l'art. 3 al. 2 RZR, puisqu'il ne s'agit ni d'une rénovation, ni d'une transformation ni d'un agrandissement minime d'un bâtiment existant. Un tel aménagement est partant prohibé par l'art. 3 RZR. f) Le constructeur a également prévu de transformer la piscine extérieure et ses annexes. D'après les plans mis à l'enquête, le bassin actuel, en forme de "8" doit être démonté pour être remplacé par un bassin rectangulaire de 20 mètres x 8 mètres (la surface du bassin passant de de 126 m² à 160 m²). Cette transformation sera accompagnée de la création de locaux techniques et de rangement souterrains de 186 m². Ces locaux seront destinés à accueillir tant les installations techniques de la piscine que les machines et outils nécessaires à l'entretien de la propriété, afin que tout puisse être rangé à l'intérieur. Ce futur local technique est projeté sous la surface actuelle existante autour de la piscine. Il est prévu qu'il s'avance de 2.2 mètres en direction du sud, sortant de terre de moins d'un mètre, sauf à l'endroit de la porte d'accès. L'impact visuel du mur actuel, d'une hauteur d'environ 2.2 mètres devrait être ainsi réduit et seul environ 10 % du volume du local émergera hors de terre à l'avant du mur existant. Ce nouveau local technique sera muni d'un accès pour une tondeuse à gazon. Il remplacera le local technique ECA n° 820c de 7 m² ainsi qu'une pompe à chaleur voués à disparaître. L'autorité intimée et le constructeur l'assimilent à un garage enterré. La réfection de la piscine s'accompagnera également de la disparition des deux petits édicules ECA n° 820a et 820b à remplacer par un seul petit bâtiment à toiture plate, d'une hauteur de 2.8 mètres, abritant une kitchenette (4.5 m²), un wc avec lavabo (3 m²) auxquels s'ajoutera une douche extérieure. Une pergola- recouverte d'une ossature légère sans toiture fixe – de 19 m² complètera l'aménagement. Quant au mur contre lequel ces installations s'appuient, il doit être remplacé en raison de fissures et d'infiltrations d'eau. L'autorité intimée est d'avis que l'on ne se trouve pas en présence d'une nouvelle

construction prohibée par le règlement relatif à la zone réservée. Ce faisant, elle oublie que le projet donnera lieu à des travaux importants. D'une part, toutes les installations existantes seront démolies pour être reconstruites. Ainsi, un nouveau bassin agrandi sera créé et ses abords, ainsi que le pool house, entièrement réaménagés. Le mur de soutènement existant devra également être refait. D'autre part, de nouveaux locaux techniques et de rangement, assimilés à un garage enterré, d'une surface de 186 m² seront nouvellement aménagés en souterrain. Leur surface et volume sont sans commune mesure avec les actuels locaux techniques à remplacer (de 7 m²). Il s'ensuit qu'en tant qu'elle entraîne la création d'une construction nouvelle qui n'est nullement assimilable à une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC en raison de son importance, la réfection de la piscine contrevient à la réglementation de la zone réservée et ne pouvait pas être autorisée. Partant, le recours doit également être admis sur ce point. g) Le projet litigieux étant condamné en raison du fait qu'il est contraire à la réglementation de la zone réservée, il n'y a pas lieu d'examiner sa conformité à la réglementation de la zone de villas II. 4. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, dans la mesure de sa recevabilité, et à la réforme de la décision entreprise en ce sens que le permis de construire doit être refusé. Les frais du présent arrêt sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et les dépens (arrêt CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3 et les réf. citées). Il appartient en conséquence au constructeur, qui succombe, de supporter les frais de justice. Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (cf. art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD). 5.

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