

# VD\_OMNI AC.2022.0423 vom 20. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0423](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0423)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0423 du 20 novembre 2023

IT: VD\_OMNI AC.2022.0423 del 20 novembre 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Oron, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ | Projet de construction d'une villa dans une zone réservée en remplacement d'un chalet de vacances. Disposition du règlement de la zone réservée qui, en substance, permet la démolition d'un bâtiment existant et sa reconstruction, la surface du logement pouvant être augmentée au plus de 50 m<sup>2</sup>. Le fait que le logement existant était un chalet de week-end n'est pas déterminant (consid. 2). Le projet ne peut pas être autorisé dès lors que, si on prend des éléments comparables, la surface du logement est augmentée de plus de 50 m<sup>2</sup> (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, les recourants sont propriétaires d'un bien-fonds voisin de la parcelle destinée au projet et disposent sous cet angle de la qualité pour recourir. Leur qualité pour recourir ne saurait être remise en cause par le fait qu'ils auraient formulé une offre d'achat de la parcelle n° 6221 aux précédents propriétaires et attribué par conséquent un potentiel constructible à cette parcelle. Sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête des propriétaires tendant à la production de cette offre d'achat.

### E. 2

d'emprise au sol, rénovations et changements d'affectation de volumes existants ne sont autorisés que dans la mesure où les dispositions des plans d'affectation en vigueur sont respectées et où le bâtiment abrite déjà de la surface affectée à du logement, laquelle est actuellement habitée, ou l'était il y a moins de 15 ans au moment de l'entrée en vigueur du plan de zones réservées. " b) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal ; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée. L'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but. Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2021.0114 du

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que le projet implique une augmentation de la surface du logement de plus de 50 m<sup>2</sup> et, par conséquent, une violation de l'art. 4 al. 2 RZR. Pour ce qui est du bâtiment actuel, ils font valoir que la surface du débarras situé en façade Nord ne doit pas être prise en compte et que la surface du bâtiment est par conséquent de 28 m<sup>2</sup>. Pour ce qui est de la construction projetée, ils soutiennent que les surfaces suivantes doivent être ajoutées aux 89 m<sup>2</sup> retenus dans la décision attaquée: au sous-sol, WC, couloir d'accès aux WC et escaliers qui montent au rez-de-chaussée (soit une surface supplémentaire de 21,52 m<sup>2</sup>), au rez-de-chaussée la loggia (qu'ils qualifient de coursive, soit une surface supplémentaire de 39,52 m<sup>2</sup>) et dans les combles la coursive (soit une surface supplémentaire de 20,94 m<sup>2</sup>). Les recourants semblent se référer à la notion de surface brute de plancher utile (SBPu), qui est utilisée pour vérifier que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé par un règlement communal est respecté. a) Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal, on peut admettre que la municipalité ne se réfère pas à la notion de coefficient d'utilisation du sol, et par conséquent à la norme ORL-EPF, pour déterminer ce qu'il faut comprendre par "surface du logement" au sens de l'art. 4 al. 2 RZR. Cette position municipale se justifie notamment en raison du fait que le règlement de l'ancienne commune d'Ecoteaux ne comporte pas de CUS. Cela étant, pour déterminer si l'augmentation de la surface du logement ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> et respecte par conséquent l'art. 4 al. 2 RZR, il faut prendre en compte des éléments comparables. On relève ainsi que, s'agissant du chalet existant, la surface de 35 m<sup>2</sup> (ou éventuellement 37 m<sup>2</sup>) prise en compte par la municipalité tient compte du local "débarras" d'environ 7 m<sup>2</sup> accolé à la façade Nord (soit d'un local complètement borgne), des WC extérieurs et de la surface extérieure située sous l'avant-toit. Or, si on prend en compte ces éléments, il faut également inclure dans la comparaison le grenier prévu au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment projeté, la loggia (terrasse couverte) prévue au rez-de-chaussée ainsi que la coursive prévue au 1<sup>er</sup> étage. Or, si on prend en considération ces différentes surfaces, l'augmentation maximale de 50 m<sup>2</sup> est largement dépassée. On parvient au même résultat si on prend en compte les surfaces qui sont strictement affectées au logement (surfaces habitables), soit les surfaces chauffées et à l'abri des intempéries qui respectent les dispositions du RLATC relatives à la salubrité des constructions. S'agissant du chalet existant, seule la surface du séjour et de la cuisine peut être prise en considération, soit une surface d'environ 21 m<sup>2</sup> (correspondant à la surface qui figure au Registre fédéral des bâtiments et des logements). Sur ce point, on peut relever que la municipalité n'a jamais prétendu que la surface de la "chambre à coucher" sise dans les combles du chalet existant devait être prise en considération. A juste titre, dès lors que, comme l'a montré la vision locale, les dispositions du RLATC relatives au volume, à l'éclairage et à la hauteur (art. 25, 27 et 28 RLATC) ne sont manifestement pas respectées en ce qui concerne l'étage de combles. Si on prend en compte cette surface de 21 m<sup>2</sup> pour le logement existant, on constate que, avec une surface strictement affectée au logement de 89 m<sup>2</sup>, la construction projetée ne respecte pas l'augmentation maximale de 50 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 4 al. 2 RZR. b) Vu ce qui précède, le grief relatif au non respect de l'augmentation maximale de 50 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 4 al. 2 RZR en cas de démolition-reconstruction doit être admis.

#### **E. 5**

Il ressort des considérants que le recours doit être admis et le permis de construire annulé. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2

LPA-VD). Conformément à la jurisprudence, 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 cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (CDAP AC.2020.0242 du 20 décembre 2022 consid. 6; AC.2021.0333 du 9 septembre 2022 consid. 6). En l'espèce, vu ce qui précède et compte tenu du sort du recours, les frais de justice seront mis à la charge des constructeurs D. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_. Ces derniers verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont agi avec l'assistance d'un ingénieur géomètre. Comme un ingénieur géomètre n'exerce pas de manière habituelle la représentation dans le cadre de son activité professionnelle, les dépens seront réduits.

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