

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 244/2017

Arrêt du 17 avril 2018

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Merkli, Président,
Karlen et Fonjallaz.
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Benoît Bovay, avocat,
recourant,

contre

B. _____,
représentée par Me Marc-Etienne Favre, avocat,
intimée,

Municipalité d'Oron.

Objet
Permis de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public,
du 20 mars 2017 (AC.2016.0297).

Faits :

A.

B. _____ est propriétaire de la parcelle n o 15033 du cadastre de la Commune d'Oron. Ce bien-fonds est sis sur le territoire de l'ancienne Commune de Vuibroye, rattachée, par fusion, à la Commune d'Oron, le 1^{er} janvier 2012; il est classé en zone village par le plan des zones de Vuibroye et régi par le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT), approuvé le 14 mai 1982 par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. D'une superficie totale de 5'775 m², il comprend un bâtiment d'habitation d'une surface de 127 m² au sol, un bâtiment agricole d'une surface de 336 m² et un grenier; le reste de la parcelle est en place-jardin. Le bâtiment d'habitation et le grenier figurent tous deux à l'inventaire prévu par la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RS/VD 450.11) et ont reçu la note 2 au recensement architectural.

A son extrémité nord-ouest, le bien-fonds est contigu à la parcelle n o 15032 propriété de A. _____, sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation. Celui-ci est devenu propriétaire de cette parcelle le 11 août 2016, à la suite du partage de la succession de son oncle, décédé le 24 décembre 2014.

B.

Le 15 mars 2016, B. _____ a déposé une demande de permis de construire un immeuble d'habitation dans la partie nord-ouest de la parcelle n o 15033, face au bâtiment de A. _____. Des plans datés des 12 janvier et 25 février 2016 ainsi qu'un plan de situation du 7 mars 2016 étaient joints à cette demande. Le projet porte sur la création de trois logements avec deux couverts à voitures et quatre places de parc extérieures au nord. Une voie privée aménagée le long de la limite de propriété de la parcelle voisine n o 15032 réalise l'accès au projet. Le pan est de la toiture comportait initialement une lucarne destinée à éclairer les combles. Le projet originel prévoyait

également, sur la façade pignon sud, deux balcons terrasses en saillie d'une profondeur de 3 m au-dessus d'une terrasse aménagée au sol.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 9 avril au 8 mai 2016. A. _____ s'y est opposé. Le projet a également suscité l'opposition de la société Romande Energie SA, au motif que les couverts à voitures précités étaient prévus dans un corridor inconstructible situé de part et d'autre d'une ligne à haute tension ne figurant pas sur les plans mis à l'enquête. B. _____ a, en conséquence, proposé à la Municipalité d'Oron de remplacer ces aménagements par six places de parc extérieures au nord du bâtiment; de nouveaux plans ont été établis le 19 juillet 2016.

La Centrale des autorisations de construire (CAMAC) a établi le 19 mai 2016 une synthèse des différentes autorisations spéciales et préavis des services cantonaux concernés.

Par décision du 17 août 2016, la municipalité a levé l'opposition de A. _____ et a délivré le permis de construire.

C.

Le 8 septembre 2016, A. _____ a recouru contre cette décision à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Après l'ouverture d'instance, le 10 novembre 2016, la municipalité a publié un avis aux propriétaires fonciers concernant la création de zones réservées en vue de la révision du plan d'affectation (PGA) de la Commune d'Oron. Cet avis indique notamment que la commune est surdimensionnée du point de vue de ses réserves en zone à bâtir et que son PGA doit en conséquence être révisé; la municipalité y indique également son intention de procéder, dans l'optique de cette révision, à la création de zones réservées sur l'ensemble des zones constructibles du territoire communal, à l'exception des zones sises à l'intérieur du périmètre des centres régionaux d'Oron-la-Ville et de Palézieux-Gare, ainsi que dans la zone industrielle "En Cramoux".

Le 5 décembre 2016, le Tribunal cantonal a tenu audience à Oron puis a procédé à une inspection locale.

Le 8 janvier 2017, en réponse à certains griefs émis par le recourant, B. _____ a transmis à la cour cantonale de nouveaux plans d'architecte du 19 décembre 2016, un nouveau plan de situation du 20 décembre 2016, un plan des aménagements extérieurs du 22 décembre 2016 ainsi qu'un échantillon de couleurs des façades du projet contesté. Les modifications illustrées par ces nouveaux plans sont les suivantes : la lucarne prévue dans le pan est de la toiture est supprimée, la profondeur des balcons terrasses est ramenée de 3 m à 2.30 m et la tonalité de base de la couleur des façades est à présent déterminée (blanc cassé/crème). Le plan des aménagements extérieurs prévoit en outre la création d'une haie d'arbres en limite de la parcelle n° 15032.

Par arrêt du 20 mars 2017, le Tribunal cantonal a très partiellement admis le recours, réformant la décision communale du 17 août 2016 en ce sens que le permis de construire est délivré, les modifications résultant des plans transmis le 8 janvier 2017 sont rendues obligatoires et piment les plans du dossier d'enquête. Pour le surplus, l'instance précédente a confirmé la décision municipale. Elle a en particulier estimé que rien n'indiquait que la parcelle litigieuse sera concernée par les futures mesures de réduction de la zone à bâtir de la Commune d'Oron. La cour cantonale a encore jugé que le projet modifié selon les plans produits le 8 janvier 2017 était conforme à la réglementation communale et ne contrevenait pas à la clause d'esthétique. Considérant que le recourant succombait dans une large mesure, le Tribunal cantonal l'a condamné au paiement de frais de justice et de dépens légèrement réduits.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. _____ demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt attaqué en ce sens que le permis de construire trois appartements sur la parcelle n° 15033 est refusé; subsidiairement, il conclut à l'annulation et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il requiert également l'octroi de l'effet suspensif. Il sollicite enfin la suspension de la cause dans l'attente du dépôt d'un prochain recours à l'encontre d'un arrêt cantonal confirmant deux autres projets de construction envisagés par B. _____, sur la même parcelle.

Le Tribunal cantonal se réfère aux considérants de son arrêt et conclut au rejet du recours. La Municipalité d'Oron maintient sa position telle que défendue devant l'instance précédente. Dûment interpellée, l'intimée au recours ne s'est, à ce stade, pas déterminée.

Le 7 février 2018, le recourant a produit l'avis d'enquête portant sur l'établissement d'une zone réservée, le plan y relatif ainsi que le rapport au sens de l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1). L'intimée s'est opposée à la production de ces pièces. Par ordonnance du 23 mai 2017, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif. La demande de suspension de la cause a en revanche été rejetée par ordonnance du 11 janvier 2018.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que voisin direct du projet litigieux, celui-ci est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme l'autorisation de construire un immeuble d'habitation comprenant trois appartements qu'il tient pour contraire à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) ainsi qu'à la réglementation communale. Ils peut ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Il bénéficie dès lors de la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies si bien qu'il convient d'entrer en matière.

2.

Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. Il reproche en particulier à l'instance précédente de n'avoir pas fait droit à ses réquisitions de preuves portant, d'une part, sur la production de l'ensemble des permis de construire délivrés par la commune depuis le 1^{er} janvier 2015 et, d'autre part, sur l'édition de l'échange de correspondance intervenu avec le Service cantonal du développement territorial (ci-après : SDT) au sujet de l'établissement d'une zone réservée au sens de l'art. 46 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11) et de la réduction de la zone à bâtir.

2.1. Garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 99 et les références citées). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 99 et les références citées). Dans ce contexte, le recourant est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

2.2. Le Tribunal cantonal a indiqué que, conformément à la demande du recourant, le SDT avait produit un exemplaire du plan des zones de l'ancienne Commune de Vuibroye, avec son règlement, ainsi qu'une copie de son rapport d'examen préalable du 1^{er} octobre 1980. Compte tenu des pièces au dossier, le Tribunal cantonal a en revanche écarté les autres mesures d'instruction requises, jugeant que celles-ci n'apparaissaient ni nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige ni susceptibles de modifier son opinion.

2.2.1. Le recourant conteste ce point de vue et soutient qu'en raison des nombreux permis de construire qui auraient été délivrés depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux de croissance limité - selon les documents versés au dossier - à 1'422 habitants, dont 407 hors centre, jusqu'en 2036, pourrait d'ores et déjà être atteint. Or, si tel devait être le cas, la délivrance du permis litigieux mettrait, à suivre le recourant, en péril la concrétisation du projet de réduction de la zone à bâtir communale.

Ce faisant, le recourant ne démontre toutefois pas en quoi l'appréciation anticipée des preuves à laquelle a procédé la cour cantonale serait entachée d'arbitraire. Il ne fournit en particulier aucun élément tangible laissant supposer que le taux de croissance pour l'horizon 2036 pourrait d'ores et déjà être atteint. Il se limite en effet à prétendre que de nombreux permis de construire auraient été délivrés, spécialement à Oron et à Palézieux, perdant ainsi de vue qu'il s'agit des centres régionaux de la commune (cf. procès-verbal de l'audience du 5 décembre 2016, partiellement reproduit dans l'arrêt attaqué), soumis à un quota différent de celui applicable au secteur de l'ancienne commune de Vuibroye (hors-centre). Or, on ne discerne guère, faute d'explications complémentaires, quelle influence concrète le prétendu dépassement de la croissance accordée pour les centres pourrait avoir sur l'autorisation de construire litigieuse. Le recours est pour le surplus muet s'agissant du

quota hors centre attribué à la commune.

Par ailleurs, à supposer que le taux de croissance pour l'ensemble de la commune soit effectivement dépassé, cela n'aurait toutefois d'influence sur le sort du litige que pour autant que les permis délivrés l'aient été au mépris des mesures fondées sur l'art. 15 LAT préconisées par le PDCn (4^e adaptation, adoptée les 20 et 21 juin 2017 par le Grand conseil vaudois et le Conseil d'Etat et approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral) pour adapter la zone à bâtir aux besoins à quinze ans (cf. PDCn, mesure A11, p. 51), en particulier la densification du territoire urbanisé et la réaffectation des terrains peu adéquats au développement; le recourant ne le prétend cependant pas. Dans le cas contraire, le dépassement éventuel témoignerait à l'inverse d'une possible insuffisance des prévisions des besoins en terrains constructibles à quinze ans et ne conduirait, à ce titre, pas, sans autre motif, à l'exclusion la parcelle litigieuse de la zone à bâtir (ibidem).

2.2.2. On ne saurait enfin suivre le recourant lorsqu'il affirme que la production des échanges intervenus entre le SDT et la commune serait indispensable à la résolution du litige. En effet, hormis le surdimensionnement de la zone à bâtir communale - lequel est établi -, on ne voit pas ce que le recourant cherche à démontrer par ce biais, ces explications demeurant vagues sur le sujet.

2.3. Sur le vu de ce qui précède, le grief de violation du droit d'être entendu apparaît mal fondé et doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

3.

Le recourant soutient par ailleurs qu'un contrôle incident de la planification d'affectation de Vuibroye s'imposerait (art. 15 et 21 al. 2 LAT) en raison des modifications de la LAT liées à la problématique des zones à bâtir susmentionnées, entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014. Il se plaint également, dans ce cadre, d'une application arbitraire de l'art. 77 LATC, permettant, en substance, d'assortir les plans en cours d'élaboration d'un effet anticipé. Il reproche en particulier à la municipalité de n'avoir pas fait application de cette disposition pour refuser l'autorisation de construire alors même que le secteur de Vuibroye serait compris dans le périmètre de la future zone réservée annoncée par les autorités communales.

3.1.

3.1.1. Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c p. 346). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105; THIERRY TANQUEREL, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 44 et 45 ad art. 21 LAT; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 15 ad art. 21 LAT et les arrêts cités). Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités; arrêt 1C 387/2016 du 1^{er} mai 2017 consid. 4.2). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes : la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 140 II 25 consid. 3 p. 29 et la référence à PETER KARLEN, Stabilität und Wandel in der Zonenplanung, PBG-aktuell 4/1994 p. 8 ss; arrêts 1C 40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C 307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1; cf. THIERRY TANQUEREL, op. cit., n. 33 s. ad 21 LAT; LUKAS BÜHLMANN, Gemeinden müssen ihre Nutzungspläne überprüfen, in VLP-ASPAN Inforaum, 1/2017, p. 18 s.).

3.1.2. La réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 s. et la référence à l'ATF 120 la 227 consid. 2c p. 233) susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (cf. arrêt 1P.139/1992 du 20 décembre 1993 consid. 7e et les arrêts cités). La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la novelle du 15 juin 2012 (art. 15 al. 2 LAT), ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (cf. arrêts 1C 326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5.2, destiné à publication; 1C 387/2016 du 1^{er} mai 2017 consid. 4.4).

En effet, si le régime transitoire prévu par la novelle du 15 juin 2012, à l'art. 38a al. 2 LAT, interdit de façon immédiate l'extension de la zone à bâtir du canton, dans l'attente de l'adoption de plans directeurs conformes au nouveau droit (cf. ATF 141 II 393 consid. 3 p. 399 s.), il ne prohibe pas, dans cet intervalle, la mise en oeuvre de planifications d'affectation existantes conformes à la LAT (cf. arrêts 1C 326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5.2, destiné à publication; 1C 461/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4.2; voir également BOVAY/KILANI, Le contrôle incident des plans d'affectation lors de la procédure de permis de construire, in RDAF 2016 I p. 48); il ne définit pas non plus précisément quelles parcelles seront concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir, choix qui relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification (cf. art. 2 al. 3 LAT et art. 2 et 3 OAT; arrêts 1C 326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5.2, destiné à publication; 1C 387/2016 du 1^{er} mai 2016 consid. 4.4; 1C 276/2015 du 29 avril 2015 consid. 3.1; s'agissant de l'autonomie des communes vaudoises en matière de planification, voir arrêt 1C 424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1 et les références).

Dès lors, pour que l'entrée en vigueur de la novelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (arrêt 1C 326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5.2, destiné à publication; cf. également ATF 140 II 25 consid. 3.1 p. 29; arrêt 307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a reconnu qu'il était possible que la nouvelle Commune d'Oron, issue de la fusion de dix anciennes communes, doive réduire ses zones à bâtir - pour l'heure surdimensionnées -, à la suite de l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la modification de la LAT. Le Tribunal cantonal a par ailleurs relevé que la municipalité avait annoncé son intention de créer une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal, en vue de la révision prochaine de sa planification générale; la municipalité a en outre précisé, en audience, que l'ancienne Commune de Vuibroye serait en principe concernée par cette mesure. L'instance précédente a considéré qu'il n'y avait pas pour autant lieu de présumer des choix du planificateur communal quant à l'identification des surfaces qui devront, le cas échéant, être déclassées. Estimant que rien n'indiquait, dans le cas particulier, que la parcelle en cause sera visée par les futures mesures de réduction de la zone à bâtir, le Tribunal cantonal a jugé qu'il ne se justifiait pas de remettre en question le caractère constructible du bien-fonds litigieux.

3.2.1. Le recourant se prévaut en premier lieu du surdimensionnement de la zone constructible communale. Outre que cet aspect de la situation a été expressément reconnu par la cour cantonale, il perd ce faisant de vue que la présence d'une zone à bâtir dépassant les besoins à 15 ans n'est, à elle seule, pas suffisante pour justifier un contrôle préjudiciel de la planification en vigueur et, plus spécialement, à remettre en cause le caractère constructible de la parcelle concernée. Le recourant avance certes ensuite que ce bien-fonds se trouverait isolé de l'environnement bâti existant, qu'il n'existerait aucune infrastructure communale, ni transports publics à proximité. Ces éléments ne sont toutefois pas établis, le recourant se référant à cet égard aux considérants de l'arrêt attaqué résumant ses propres griefs et non aux constatations cantonales. A l'examen des plans, il apparaît effectivement que la parcelle en cause est bordée de terres agricoles; elle est cependant située sur une langue de terrain d'ores et déjà bâtie s'étirant de la route de Lausanne en direction du nord le long du chemin des Crépillaux. La parcelle de la constructrice jouxte d'ailleurs le terrain du recourant, qui supporte, quant à lui, également un immeuble d'habitation mis en location (cf. extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 15032 et opposition du 2 mai 2016 formée par les locataires du 13, chemin de Crépillaux). En outre, de l'aveu même du recourant, le centre du village de Vuibroye est pourvu d'un arrêt du bus assurant notamment le ramassage scolaire (cf. recours cantonal du 7 septembre 2016); or, l'entrée du village n'est distante que d'environ 500 m du projet litigieux, toujours d'après les plans versés au dossier; le secteur concerné est encore situé à proximité immédiate de la route de Lausanne.

3.2.2. Il est par ailleurs également sans conséquence que la municipalité ait annoncé vouloir établir une zone réservée. A la lumière du plan, du règlement et du rapport 47 OAT, mis à l'enquête le 26 janvier 2018 et produits, en cours de procédure, par le recourant, il apparaît - indépendamment de la recevabilité de ces pièces nouvelles (art. 99 al. 1 LTF) - que la parcelle concernée sera bel et bien comprise dans cette zone. L'art. 6 al. 2 de son règlement dispose cependant que les procédures des projets dont l'enquête publique a été publiée avant le 10 novembre 2016 seront poursuivies en vue de la délivrance des permis de construire et se baseront sur les réglementations communales en matière

de construction en vigueur lors de leur publication. Cette zone réservée a certes pour objectif de bloquer momentanément les constructions afin de garantir aux autorités la liberté d'action nécessaire à l'adoption d'une planification conforme aux exigences de la nouvelle LAT (cf. BENOÎT BOVAY et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd., 2010, n. 1.1 ad art. 77 LATC); l'on ne saurait cependant, dans le cas particulier, en conclure que l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de cette zone, seront à terme exclues

du territoire constructible tel que redéfini par la planification future. Cela est d'autant plus vrai que la zone réservée, telle que mise à l'enquête, englobe de nombreuses parcelles d'ores et déjà bâties, dont on peut douter qu'elles seront, dans leur intégralité exclues de la zone à bâtir. Tel est le cas de la parcelle en cause, déjà partiellement bâtie et au bénéfice d'une procédure de permis de construire introduite le 15 mars 2016, soit plusieurs mois avant le 10 novembre 2016.

3.2.3. Aussi n'apparaît-il pas évident, au regard non seulement de la situation de la parcelle au sein du milieu bâti, mais également au vu de la zone réservée actuellement à l'enquête, à supposer cet aspect du recours recevable (art. 99 al. 1 LTF), que la parcelle de l'intimée doive être exclue de la zone à bâtir; il n'y a partant pas lieu d'interférer dans le processus de planification locale, pour lequel les autorités communales bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation (cf. consid. 3.1.2 et les arrêts cités).

3.3. Dans ces circonstances, il n'est enfin pas non plus arbitraire (pour la notion d'arbitraire, cf. consid. 4.1 ci-dessous), de n'avoir pas accordé à la zone réservée l'effet anticipé prévu par l'art. 77 al. 1 LATC. Cette disposition prévoit notamment que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Or, en l'espèce, lors de la délivrance du permis de construire, l'autorité communale s'était limitée à annoncer son intention d'établir une telle zone, sans toutefois avoir encore procédé - selon les constatations cantonales non contestées sur ce point - à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre, alors qu'il s'agit d'une condition d'application de l'effet anticipé prévu par l'art. 77 al. 1 LATC (cf. BENOÎT BOVAY et al., op. cit., n. 2.2.4 ad art. 77 LATC). Le refus d'appliquer cette disposition - dont le recourant reconnaît au demeurant le caractère potestatif - n'apparaît pas non plus arbitraire à la lumière du règlement de la zone actuellement à l'enquête, pour peu que celui-ci soit recevable (art. 99 al. 1 LTF) : son art. 6 al. 2 prévoit en effet - on l'a vu - la poursuite des procédures de permis introduites avant le 10 novembre 2016.

3.4. Sur le vu de ce qui précède, le grief apparaît mal fondé et doit être rejeté, pour autant que recevable.

4.

Se plaignant d'arbitraire, le recourant invoque une violation des art. 4.2 et 4.5 RCAT.

4.1. Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177 et les références citées).

4.2. L'art. 4.2 RCAT dispose que, sous réserve de plans fixant la limite des constructions ou des dispositions de la loi sur les routes, la distance minimale à la limite et entre les bâtiments est de 6 m, en zone village. L'art. 4.5 RCAT prévoit que les parties de bâtiments non fermées (marquises, balcons, terrasses, etc.) peuvent empiéter sur les espaces non constructibles de la parcelle. Les dispositions de la loi sur les routes sont réservées.

4.3. L'arrêt attaqué rappelle en premier lieu que, selon la jurisprudence cantonale et en l'absence - comme en l'espèce - de dispositions communales contraires (cf. arrêt 1P.158/2006 du 21 juin 2006 consid. 2.3), peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire, de 1.5 m de profondeur), qui se recouvrent l'un l'autre, le cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En

revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps. Toujours selon la jurisprudence de la cour cantonale, la profondeur de 1.5 m n'est toutefois qu'indicative : la qualification de balcon ne dépend pas uniquement d'une profondeur maximale mais requiert d'examiner si, par son aspect extérieur et sa volumétrie, un élément de construction apparaît aux yeux d'un observateur neutre comme un volume supplémentaire du bâtiment, de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage.

4.4. Le projet litigieux prévoit la création, sur la façade sud, de deux balcons terrasses en saillie, d'une profondeur de 2.30 m, reliés entre eux par des piliers verticaux s'élevant sur toute la hauteur des deux premiers niveaux habitables et surplombant une terrasse aménagée au sol. La cour cantonale a estimé que ces structures ne pouvaient être considérées comme accessoires, au regard de leurs dimensions. Selon les juges cantonaux, celles-ci engendrent un impact visuel important en prolongeant l'immeuble prévu, lequel semble d'autant plus long; elles doivent partant être qualifiées d'avant-corps soumis au périmètre d'implantation du bâtiment projeté. La cour cantonale a cependant jugé que ces saillies pouvaient être admises. L'implantation de la façade sud étant prévue à environ 7.20 m de la limite de propriété, du côté gauche, et à environ 7.70 m, à droite, le Tribunal cantonal a estimé que l'empiètement des balcons sur la limite des constructions - de 6 m selon l'art. 4.2 RCAT - n'atteignait que 1.10 m, à l'ouest (6 m - [7.20 m - 2.30 m]), et 60 cm à l'est (6 m - [7.70 m - 2.30 m]). Ces dépassements étant inférieurs à la limite de 1.50 m communément admise par la jurisprudence cantonale, les balcons terrasses apparaissaient conformes à la réglementation communale.

4.5. La recourante conteste cette appréciation; selon elle, dès lors que les saillies litigieuses ont été qualifiées d'avant-corps par la cour cantonale, cette dernière ne pouvait tolérer que ces structures débordent du périmètre constructible. Dans le cadre de sa critique, la recourante ne prétend cependant pas que ces balcons revêtaient une fonction principale, liée en particulier au logement, ni qu'il en découlerait une violation de la réglementation relative à la surface habitable et au volume des constructions; elle n'avance pas non plus que ces structures heurteraient la clause d'esthétique. Son argumentation porte en effet essentiellement sur les règles imposant une distance minimale aux limites et entre les bâtiments qui, selon la jurisprudence cantonale, visent principalement à assurer un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions pour garantir un aménagement sain et assurer un minimum de tranquillité aux habitants (cf. arrêt 1C 416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 3.2). Or, sous l'angle de la réalisation de cet objectif, on ne discerne guère en quoi il serait plus favorable d'admettre un balcon de 1.50 m prévu sur un bâtiment implanté en limite de construction - comme l'autorise la jurisprudence cantonale non contestée -, plutôt que l'édifice litigieux, prévu en deçà de cette limite et dont les balcons n'empiètent pas de plus de 1.50 m sur la surface inconstructible (à ce sujet, cf. également BENOÎT BOVAY ET AL., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., glossaire, p. 590 n. 2 et la référence à la RDAF 2006 I 225). Il apparaît en outre, à la lumière des plans, que le recourant n'est pas directement concerné par cet empiètement : ce dernier s'étend en direction du sud alors que le bien-fonds de celui-ci borde par l'ouest la parcelle destinée à accueillir le projet. Dans ces circonstances, la solution consacrée par la cour cantonale n'apparaît pas insoutenable et doit être confirmée. Que le Tribunal cantonal ait commis, comme le souligne à juste titre le recourant, une erreur s'agissant de la mesure de cet empiètement n'y change rien : le dépassement effectif, à savoir 1.50 m sur toute la longueur des balcons (cf. plans modifiés versés le 9 janvier 2017, pièce 44 du dossier cantonal) et non 1.10 m, respectivement 60 cm, demeurant conforme à la pratique cantonale.

4.6. Il s'ensuit que le grief est mal fondé et doit partant être rejeté.

5.

Le recourant invoque enfin une application arbitraire des dispositions cantonales sur la répartition des frais et dépens. Il invoque en particulier une violation des art. 49 et 55 ss de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RS/VD 173.36).

5.1. Aux termes de l'art. 49 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (al. 1). Des frais peuvent être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif ou en violation des règles de procédure (al. 2). L'art. 55 LPA-VD dispose, quant à lui, que 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 (al. 1), cette indemnité étant mise à la charge de la partie qui succombe (al. 2). Enfin, l'art. 56 al. 2 LPA-VD prévoit que, lorsqu'une partie n'obtient que partiellement gain de cause, l'autorité peut réduire

les dépens ou les compenser.

5.2. En l'espèce, l'instance précédente a réformé la décision communale du 17 août 2016 en ce sens que le permis de construire est délivré à la condition supplémentaire que les modifications résultant des plans transmis au tribunal le 8 janvier 2017 soient obligatoires et priment les plans du dossier de l'enquête publique. En dépit de l'admission partielle du recours, le Tribunal cantonal a considéré que le recourant succombait néanmoins dans une large mesure, l'autorisation de construire étant confirmée pour le surplus. Il a en conséquence légèrement réduit l'émolument de justice et les dépens auxquels il a condamné le recourant, arrêtant celui-là à 2'500 francs et ceux-ci à 2'000 francs.

5.3. Le recourant se prévaut de la jurisprudence cantonale rendue en application des art. 49 et 55 ss LPA-VD, selon laquelle la modification du projet dans le sens des griefs invoqués dans le recours équivaldrait, d'après lui, à un acquiescement, de sorte qu'il conviendrait de mettre partiellement à la charge du constructeur les frais relatifs à cette procédure. Selon lui, la répartition opérée en l'espèce par le Tribunal cantonal contreviendrait de manière choquante et arbitraire à ces prescriptions.

Le recourant rappelle qu'il a fait valoir six griefs devant le Tribunal cantonal, à savoir la non-conformité à la LAT, la violation de l'art. 4.2 RCAT s'agissant des balcons, la violation de la clause d'esthétique, le caractère lacunaire du dossier quant aux teintes de façades et de toiture, la présence d'une lucarne en violation de l'art. 6.5 RCAT Set, enfin, l'absence de plan des aménagements extérieurs au dossier d'enquête. Dans la mesure où quatre de ces griefs auraient, selon ses dires, conduit à une modification du projet, la réduction de l'émolument de justice à 2'000 fr., au lieu des 2'500 fr. usuels (recte: 2'500 fr. et 3'000 fr.; cf. consid. 5.2 i.f.), la prétendue réduction des dépens à 2'000 fr., ainsi que l'exemption des frais bénéficiant à la constructrice procéderaient de l'arbitraire.

5.4. Il est vrai que la procédure cantonale a conduit à la suppression de la lucarne prévue dans le pan est de la toiture et que la profondeur des balcons a été ramenée à 2.30 m. Il est également exact que la constructrice a fourni des indications quant à la tonalité de base de la couleur des façades et produit un plan des aménagements extérieurs. Cela étant, au vu de la nature relativement marginale de ces modifications au regard de l'ensemble du projet finalement autorisé, respectivement de la portée des informations d'ordre esthétique communiquées - ces dernières n'ont au demeurant fait l'objet d'aucune discussion ni devant le Tribunal cantonal ni dans la présente procédure -, il n'apparaît pas choquant de n'avoir procédé qu'à une légère réduction de l'émolument de justice; si la solution de l'instance précédente peut certes paraître sévère sur ce point, elle n'en est pas pour autant insoutenable. Pour les mêmes motifs, il n'est pas non plus arbitraire d'avoir renoncé à mettre une partie de ces frais à la charge de la constructrice; on peut de surcroît se demander si le recourant bénéficie d'un intérêt personnel à prendre une telle conclusion. Enfin, s'agissant des dépens, le recourant ne fournit aucune explication permettant de se convaincre que le montant alloué serait manifestement trop élevé au regard, d'une part, de l'issue de la procédure cantonale et, d'autre part, des opérations menées par le mandataire de la constructrice intimée, en particulier les écritures déposées et la participation à l'audience du 5 décembre 2016 (cf. art. 106 al. 2 LTF).

5.5. Le grief s'avère ainsi mal fondé et doit être écarté.

6.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais du recourant, qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Assistée par un mandataire, l'intimée ne s'est pas déterminée sur le recours; une indemnité de dépens réduite doit néanmoins lui être allouée au regard de l'activité restreinte déployée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Une indemnité de 300 fr. est allouée à l'intimée, à titre de dépens, à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Municipalité d'Oron et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 17 avril 2018

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Merkli

Le Greffier : Alvarez