

# **BGer 1C\_48/2023 vom 24. Oktober 2023**

Bundesgericht, 2023-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_48\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_48_2023)

FR: TF 1C\_48/2023 du 24 octobre 2023

IT: TF 1C\_48/2023 del 24 ottobre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 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. Les recourants concluent principalement à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que le permis de construire est annulé; leurs griefs portent exclusivement sur cette première conclusion, qui apparaît recevable. Les recourants demandent également, toujours à titre principal, l'annulation de l'autorisation d'abattre les six frênes sur la parcelle 2111. La cour cantonale a jugé, sans que cela ne soit plus discuté, que l'autorisation d'abattage était implicitement subordonnée à l'obtention du permis de construire; dans cette mesure, cette seconde conclusion apparaît également recevable, bien que le recours ne contienne aucune motivation particulière sur ce point.

Les recourants, qui ont par ailleurs participé à la procédure devant la cour cantonale, sont copropriétaires d'une parcelle de base voisine du projet litigieux. A ce titre, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et ont un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation. Ils disposent dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

### **E. 2**

) ne se révèlent par ailleurs pas inadéquates pour une personne jeune poursuivant des études. La situation permettra également à la constructrice, d'un âge avancé, d'avoir pour voisin immédiat un membre de sa famille. A ces premiers éléments s'ajoutent encore les caractéristiques du logement, compatibles - on l'a dit - avec un établissement permanent ainsi que sa situation au sein de la commune, à proximité du centre du village des Diablerets et des commodités. On doit en déduire qu'il n'y a pas non plus d'abus de droit manifeste quand à une occupation en résidence principale de cet appartement. Il en va enfin de même du dernier appartement de 4 pièces dont l'occupant annoncé est E. \_\_\_\_\_. Il ressort de l'arrêt attaqué que cette personne, résidant déjà aux Diablerets, désire occuper un appartement plus grand pour pouvoir y fonder une famille. Ces éléments ne sont aucunement discutés par les recourants ni les conclusions qu'en tire le Tribunal cantonal s'agissant d'une occupation en résidence principale de ce dernier appartement, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir (cf. art. 106 al. 2 LTF ); ce d'autant moins que, situé dans la construction projetée, ce dernier appartement présente les mêmes caractéristiques - propices à la résidence principale - que les deux autres logements prévus.

#### **E. 2.1.1**

L' art. 75b Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires ( ATF 142 II 201 consid. 2.1 et les références citées). L' art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale au sens de l' art. 2 al. 2 LRS ou comme logement assimilé à une résidence principale (cf. art. 2 al. 3 LRS ). L'art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec; RS 702.1) prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: "résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l' art. 7 al. 1 let. a LRS ". L' art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b).

### **E. 2.1.2**

Il n'est pas contesté que la Commune d'Ormont-Dessus présente une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% et figure, à ce titre, au nombre des collectivités soumises à l'application de la LRS ( art. 2 ORSec ; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible à l'adresse [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch), consultée le 10 octobre 2023). Face à l'interdiction générale de dépasser ce seuil dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets ( ATF 142 II 206 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l' art. 5 al. 3 Cst. , en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit ( ATF 142 II 206 consid. 2.3). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner ( ATF 142 II 206 consid. 2.3; ATF 134 I 65 consid. 5.1; 131 I 166 consid. 6.1 et les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce ( ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée).

### **E. 2.1.3**

Dans le contexte de l' art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions

posées pourront être respectées ( ATF 142 II 206 consid. 4.3; arrêt 1C\_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS , l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l' art. 75b Cst. et de l' art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l' art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable ( ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur ( ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52 s.; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210).

## **E. 2.2**

Le Tribunal cantonal a tout d'abord examiné la question de la demande de résidences principales dans le secteur. Au regard de l'offre limitée dans la Commune d'Ormont-dessus, de la situation et de la typologie des appartements, la cour cantonale a estimé qu'il apparaissait très vraisemblable que ceux-ci trouveront preneur. Pour ces motifs déjà, l'abus de droit était exclu. L'instance précédente a ensuite néanmoins examiné la situation de la constructrice, de sa petite-fille et d'un tiers, nommément désignés comme futurs occupants des appartements projetés. A ce propos, le Tribunal cantonal a estimé qu'il n'y avait pas lieu de douter de la volonté de ces personnes d'occuper effectivement, à titre de résidence principale, les appartements projetés.

Dès lors que les futurs occupants sont connus, ils convient d'examiner si leur volonté affichée de s'établir dans les appartements projetés procède d'un abus de droit manifeste visant à contourner les restrictions définies par le législateur en matière de résidence secondaires.

### **E. 2.3.1**

Certes l'ARE et les recourants se montrent sceptiques quant à la volonté de la constructrice, âgée de 86 ans, d'utiliser l'appartement de 6 pièces pour son usage personnel en résidence principale. L'âge avancé de la constructrice ne saurait cependant à lui seul remettre en cause la crédibilité de son intention de s'établir en résidence principale dans le village des Diablerets. Le Tribunal cantonal a établi que la constructrice avait des liens avec ce village, où elle avait passé son enfance, puis séjourné jusqu'à six mois par année dans le chalet familial. Au demeurant, le fait que cette occupation soit intervenue en résidence secondaire, n'exclut pas non plus que la constructrice établisse dorénavant son domicile aux Diablerets, dans un appartement neuf, répondant au standards actuels, et non pas précédemment dans un chalet familial, alors détenu en hoirie. Par ailleurs, comme l'avancent les recourants, "la famille de la constructrice semble avoir l'habitude de fréquenter la station, à titre de résidence secondaire"; or, rien n'empêche la constructrice de résider, à titre principal, dans

un logement aux dimensions lui permettant d'avoir fréquemment sa famille auprès d'elle, comme elle le répète du reste céans. On relèvera au passage qu'il n'est pas pertinent que la recourante n'ait pas encore établi son domicile aux Diablerets, la problématique déterminante relevant de la crédibilité de son intention et des possibilités de s'y établir en résidence principale, si bien qu'on ne discerne pas où résiderait la violation de l'art. 3 let. b de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur l'harmonisation des registres (LHR; RS 431.02), d'autant moins que cette disposition se limite à définir la notion de commune d'établissement. Il en va d'ailleurs de même s'agissant de la petite-fille de la constructrice, dont il est constant qu'elle n'est pour l'heure pas domiciliée aux Diablerets. Au demeurant, la commune répète au gré de ses écritures que le permis d'habiter ne sera pas accordé tant que les occupants ne se seront pas inscrits au Contrôle des habitants (sur ce point, cf. arrêt 1C\_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.6

in fine ).

### **E. 2.3.2**

En outre, la configuration du logement n'exclut pas la résidence principale, en particulier s'agissant des dimensions de la salle à vivre et de la cuisine. L'entier des installations nécessaires à une occupation à titre principal ainsi qu'une chambre à coucher sont du reste prévus au niveau inférieur, de plain-pied, niveau accessible depuis l'extérieur, y compris depuis les places de stationnement; cela permettra d'éviter à la constructrice, selon l'évolution de la situation et de sa santé, d'avoir à gravir les marches pour se rendre au deuxième étage. Chaque logement du projet comporte de surcroît un lave-linge, plusieurs salles de bains et des locaux de rangement, installations plaidant pour une occupation permanente. L'ARE adhère d'ailleurs céans à cette appréciation, soulignant que la configuration d'aucun des trois logements prévus n'exclut la résidence principale.

### **E. 2.3.3**

Par ailleurs, l'immeuble se trouve à proximité du centre du village, notamment des commodités, auquel il est relié par une route à faible déclivité. Il est vrai que le secteur est essentiellement composé de résidences secondaires, avec un taux très légèrement plus élevé que dans le reste de la commune, selon l'ARE. Ce critère doit cependant être relativisé. En effet, de par cette situation centrale, le quartier n'apparaît pas comme un secteur exclusivement dévolu à la villégiature - comme le Tribunal cantonal a du reste pu le constater lors d'une inspection locale -, si bien qu'il n'est pas invraisemblable, lorsque l'on y dispose d'un terrain, de vouloir y ériger sa résidence principale, plutôt que d'acquérir un logement libre existant, notoirement plus onéreux. Enfin, l'ARE a qualifié le quartier de secteur à densification urbaine et rien ne permet de déduire qu'il ne se prêterait pas à la construction ou encore qu'il devrait être déclassé, notamment pour des motifs liés à l'aménagement du territoire; la commune l'a d'ailleurs expressément nié au cours de l'inspection locale (cf. compte rendu d'audience du 1er avril 2022 établi le 6 avril 2022, p. 3 in fine ).

### **E. 2.3.4**

Dans ces conditions, c'est à bon droit que la cour cantonale a nié l'existence d'un abus de droit manifeste s'agissant des intentions de la recourante d'occuper en résidence principale l'un des trois appartements projetés.

### **E. 2.4**

En ce qui concerne la petite-fille de la constructrice, singulièrement de son établissement en résidence principale dans l'appartement de 2 pièces, la cour cantonale a établi que celle-ci était active depuis plusieurs années dans la Jeunesse des Diablerets, qu'elle travaillait régulièrement dans cette localité, où ses amis étaient installés. Les recourants le contestent et affirment que la cour cantonale n'aurait pas opéré un examen approfondi des circonstances objectives; ils se prévalent en particulier d'une discordance entre le lieu où la petite-fille de la constructrice étudie (Genève), celui où elle entend poursuivre son cursus (Lausanne) et les Diablerets où elle déclare vouloir résider. Cela n'est cependant pas de nature à remettre en cause l'appréciation de la cour cantonale. En effet, outre les liens de la personne concernée avec le village, il n'apparaît pas incongru de résider aux Diablerets et poursuivre des études ou de travailler à Lausanne. Les dimensions de l'appartement de 2 pièces (environ 51 m

### **E. 2.5**

Dans ces conditions, un abus manifeste de droit doit être nié en ce qui concerne l'occupation en résidence principale des appartements projetés par les personnes nommément désignées par la constructrice. Cela conduit en soi au rejet du grief, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les critiques - formelles et matérielles - développées en lien avec l'offre et la demande de résidences principales dans la commune (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.3; voir également arrêt 1C\_242/2021 du 19 août 2022 consid. 4.3.1).

### **E. 3**

Les recourants font encore valoir une application arbitraire de l'art. 74 al. 1 RPE au motif que les places de stationnement seraient insuffisantes.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 74 al. 1 RPE, la municipalité fixe le nombre de places prévues de stationnement ou garage pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Il est exigé deux places de stationnement ou un garage par logement. Le dégagement situé devant la porte du garage ne peut être compté comme place de stationnement. Pour d'autres constructions, elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR), proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions.

#### **E. 3.2**

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle 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 ( ATF 147 I 241 consid. 6.2.1; 144 I 113 consid. 7.1). En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat ( ATF 147 I 241 consid. 6.2.1; 144 I 113 consid. 7.1). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences de motivation accrue de l' art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 145 I 108 consid. 4.4); il lui appartient de citer les dispositions du droit cantonal dont elle se prévaut et démontrer en quoi celles-ci auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8; 133 IV 286 consid. 1.4; arrêt 1C\_658/2022 du 23 mai 2023 consid. 2.3).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, le projet compte trois appartements, ce qui implique la création de six places de stationnement ou de trois garages, avec les combinaisons intermédiaires possibles. La constructrice prévoit quatre places de stationnement non couvertes, à savoir deux le long de la limite nord-est et deux à l'angle sud-ouest, ainsi que deux places couvertes (du moins partiellement, la profondeur utilisable étant de l'ordre de 3,8 m), si bien que, sous cet angle, le projet apparaît conforme à l'art. 74 al. 1 RPE.

Devant le Tribunal fédéral, les recourants ne soutiennent plus que les dimensions des places de stationnement seraient, de manière générale, insuffisantes. Ils avancent en revanche que l'un des deux emplacements prévus à l'angle sud-ouest serait inaccessible, si bien qu'il ne devrait pas être compté dans les emplacements réglementaires. A la lumière du plan reproduit dans l'arrêt attaqué, l'accès à cette place de stationnement n'apparaît cependant pas impossible, même s'il n'est certes pas idéal, notamment en tant qu'il longe la façade sud du projet. Il n'est pas non plus évident qu'il serait impossible d'en ressortir en marche arrière, contrairement à ce qu'affirment péremptoirement les recourants. Par ailleurs, qu'il faille légèrement empiéter sur la surface planifiée pour la terrasse sud, lors du stationnement, ne condamne pas non plus cette place: le danger pour les usagers allégué appellatoirement par les recourants n'apparaît tout d'abord pas manifeste, d'autant moins que la configuration des lieux appelle d'elle-même une certaine prudence de la part des futurs résidents; il appartiendra d'ailleurs, comme l'a retenu le Tribunal cantonal, à la constructrice d'assumer les inconvénients pouvant découler du passage des véhicules sur les dalles bordant les ouvertures de sa façade sud. Enfin, c'est de manière strictement appellatoire que les recourants se prévalent de prétendues difficultés liées au déneigement; il n'y a ainsi pas lieu d'en tenir compte ( art. 106 al. 2 LTF ). En définitive et sur le vu des explications des recourants, il n'est pas insoutenable d'avoir considéré que les exigences de l'art. 74 al. 1 RPE étaient remplies, quand bien même l'une des six places projetée ne bénéficie pas d'un accès idéal.

Le grief est rejeté.

### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais des recourants qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). La constructrice intimée, qui a procédé sans avocat ( art. 68 al. 1 LTF ), de même que la commune, qui agit dans le cadre de ses attributions officielles, n'ont pas droit à des dépens ( art. 68 al. 1 LTF , respectivement art. 68 al. 3 LTF ).

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