

## **VD\_OMNI AC.2014.0055 vom 24. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0055](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0055)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0055 du 24 novembre 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0055 del 24 novembre 2015

### **Regeste**

HELVETIA NOSTRA, VAUCHER, MARGOT, PUGIN/Municipalité d'Ormont-Dessus, CHAILLOT, ECA | Recours contre l'octroi du permis de construire deux chalets ainsi qu'un garage pour deux voitures et d'aménager deux places de parc et un chemin d'accès, ce dernier devant passer par une parcelle dont une PPE, et non le constructeur, est propriétaire. Dès lors que seul l'un des copropriétaires de la PPE a signé le plan de situation définissant le chemin d'accès projeté qui doit passer sur une partie commune de la parcelle en cause et que cette signature est insuffisante, il se justifie que la municipalité approuve le plan de situation précité dûment signé par toutes les personnes copropriétaires, dans le cadre de la PPE, de la parcelle en cause (consid. 7). Recours très partiellement admis et décision de la municipalité réformée en ce sens que la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'approbation par la municipalité du plan de situation dûment signé par toutes les personnes copropriétaires, dans le cadre de la PPE en cause, de la parcelle concernée, la décision attaquée étant confirmée pour le surplus.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recourants Dominic Vaucher et consorts requièrent l'audition du constructeur et Helvetia Nostra que soit précisé le nombre de permis de construire devenus définitifs et exécutoires délivrés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 30 juin 2015 sur le territoire communal. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; cf. aussi arrêt 1C\_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). Vu les pièces du dossier, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la cour de céans à modifier son opinion.

#### **E. 2**

. Les indications figurant sur le formulaire de demande de permis de construire du 30 juillet 2012 ne précisent pas le type d'habitation prévu; dans les rubriques de ce formulaire, il n'est pas demandé au constructeur de spécifier une affectation à la résidence principale ou secondaire. C'est la recourante Helvetia Nostra qui, en s'opposant au projet, a affirmé que les deux chalets envisagés constitueraient des résidences secondaires, ce qu'ont également fait valoir les recourants Dominic Vaucher et consorts dans la cause AC.2013.0052. Dans son opposition du 18 septembre 2012, la recourante Helvetia Nostra n'a toutefois allégué aucun élément propre à démontrer que les deux chalets projetés seraient destinés en réalité à la résidence secondaire, ce que n'ont pas fait non plus les recourants Dominic Vaucher et

consorts dans la cause AC.2013.0052. La municipalité a délivré le permis de construire requis le 8 octobre 2012 et levé les différentes oppositions le 30 novembre 2012. La clause de ce permis relative à l'application de l'art. 75b Cst. ( " Le présent permis de construire est délivré sous réserve de l'application des dispositions d'exécution de l'art. 75b Constitution fédérale (limitation des résidences secondaires), la Commune déclinant dès lors toute responsabilité dans l'hypothèse où cette application entraînerait des conséquences sur le permis de construire ") ne signifie pas que la municipalité avait traité les chalets projetés comme des résidences secondaires. Il s'agit bien plutôt d'une clause générale insérée à titre de précaution, vu l'incertitude régnant à cette époque-là à propos de la portée de l'art. 75b Cst., dont il n'y avait rien à déduire pour l'affectation des chalets litigieux. Dans son arrêt 1C\_451/2013 du 22 octobre 2013, le Tribunal fédéral n'a pas considéré que le constructeur entendait à l'origine créer deux résidences secondaires ; au contraire, il a retenu que la nature des chalets projetés n'était pas clairement définie et que cette question devait faire l'objet d'éclaircissements. En d'autres termes, le Tribunal fédéral n'a pas retenu que les projets litigieux étaient a priori contraires à l'art. 75b Cst. parce que voués à des résidences secondaires. Après cet arrêt, le constructeur a informé la municipalité le 9 décembre 2013 qu'il avait l'intention de construire des résidences principales et d'obtenir un amendement à l'autorisation de construire qui lui avait été délivrée ainsi que l'annotation de la mention "résidences principales" au registre foncier. Il avait d'ailleurs déjà requis de la municipalité, le 16 août 2013, soit alors que la procédure de recours introduite par Helvetia Nostra était pendante devant le Tribunal fédéral, une telle annotation, ceci conformément à l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Dans ces conditions, la demande de permis de construire deux chalets devait être comprise par la municipalité, ou par les intéressés ayant consulté le dossier lors de l'enquête publique, comme tendant à la création soit de deux résidences principales, soit de deux résidences secondaires, l'affectation précise du logement n'étant pas déterminée. Au demeurant, du point de vue des voisins ou des autres intéressés, les nuisances provenant de l'utilisation de deux chalets pour des familles, à proximité d'autres habitations, ne sont pas sensiblement différentes, que les deux appartements soient occupés comme résidences principales ou secondaires; on conçoit mal qu'un habitant du village puisse faire valoir que ces nuisances seraient supportables pendant le week-end et les vacances, mais pas si elles se produisaient également durant la semaine (de ce point de vue, la situation n'est donc manifestement pas comparable à celle du groupe de chalets de 80 appartements, ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014). Aussi, après la première enquête publique, n'y avait-il pas lieu d'organiser une enquête complémentaire ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale), en l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire. Les griefs des recourants à ce propos sont donc mal fondés. Les recourants ont d'ailleurs eux-mêmes pu, dans la présente procédure de recours, exercer leur droit d'être entendus pour critiquer le projet litigieux (cf., pour des situations semblables, AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015; AC.2014.0033 du 30 mars 2015; AC.2014.0048 du 14 janvier 2015).

### **E. 3**

Elle notifie à l'Office fédéral du développement territorial les autorisations de construire une nouvelle résidence délivrées en vertu des art. 4, let. b ou 8, al.1. " La mention au registre foncier prévue par l'alinéa 2 est celle d'une restriction de droit public de la propriété (cf. art. 962 al. 1 CC). Elle résulte d'une décision concrète et individuelle, affectant le propriétaire de l'immeuble (c'est une condition de l'autorisation de construire la nouvelle résidence). La mention n'a qu'un effet informatif; elle ne détermine donc ni l'existence ni le

contenu du rapport juridique en question (cf. arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 4a; AC.2015.0024 du 23 juillet 2015 consid. 1c; AC.2014.0033 du 30 mars 2015 consid. 4a). b) Il résulte de l'art. 2 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires qu'est réputée résidence secondaire une résidence qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. A contrario, doit être considéré comme une résidence principale un logement utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. Comme le relève le rapport explicatif du 17 août 2012 relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires établi par l'Office fédéral du développement territorial (ci-après : le rapport explicatif du 17 août 2012) p. 6, la distinction entre résidence secondaire et principale se fonde sur la notion de domicile au sens de l'art. 23 CC.

c) En l'espèce, la municipalité a délivré le 13 janvier 2014 un nouveau permis de construire, annulant et remplaçant celui du 8 octobre 2012. Il impose l'obligation d'affecter les logements autorisés à des résidences principales et ordonne l'inscription de mentions "résidences principales" au registre foncier. Les seules déclarations du constructeur selon lesquelles il a l'intention de construire des résidences principales ne permettent pas de garantir que les chalets prévus seront effectivement affectés à des résidences principales. En revanche, la décision de la municipalité fixant l'affectation des appartements à la résidence principale, assortie de l'inscription au registre foncier de mentions "résidences principales" prévue à l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires semble suffisante, sous réserve d'un abus de droit manifeste, au regard de l'arrêt rendu le 4 avril 2014 par le Tribunal fédéral (1C\_874/2013). A cet égard, la recourante Helvetia Nostra fait valoir que l'on se trouve en réalité en présence d'un subterfuge tendant à réaliser des constructions qui seront finalement utilisées comme résidences secondaires en raison du contexte légal prévisible qui leur sera applicable après la construction. La recourante se réfère à l'art. 15 du projet de loi fédérale, dont elle présume qu'il sera adopté, et qui permettra d'obtenir la suspension de la restriction d'utilisation pour une durée déterminée, renouvelable: il suffira pour cela au propriétaire grevé de la restriction d'utilisation de prouver que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement à un prix raisonnable. Dans l'arrêt précité du 4 avril 2014 (1C\_874/2013), le Tribunal fédéral a eu l'occasion de juger, à propos de la crainte que les constructeurs ne puissent ultérieurement profiter de la possibilité, prévue à l'art. 15 al. 2 du projet de loi, de pouvoir utiliser leur bien en résidence secondaire s'ils apportent la preuve que le logement ne peut pas être utilisé en résidence principale, qu'il s'agissait là de spéculations; on ne saurait parler d'abus de droit manifeste s'agissant d'une possibilité que pourrait offrir une loi qui n'est pas adoptée et moins encore entrée en vigueur. A noter que la situation n'a pas changé avec l'adoption le 20 mars 2015 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) (FF 2015 2539) et en particulier de son art. 14 al. 1 let. b, qui a un contenu semblable à celui de l'art. 15 al. 2 du projet de loi, cette loi n'étant pas encore entrée en vigueur. Face à l'interdiction générale qui résultait, depuis le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst., on ne pouvait cependant exclure que certains constructeurs fussent tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendaient utiliser leur construction en tant que résidence principale. Un abus de droit manifeste ne pourrait toutefois être admis que s'il apparaissait d'emblée que le projet ne pourrait être utilisé en tant que résidence principale, 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 (consid. 4.5). Le Tribunal fédéral a aussi rappelé – alors que les recourants dénonçaient l'attitude générale des autorités communales (dans le

canton du Valais) qui aurait consisté à délivrer des avenants aux permis de construire afin de préciser que les constructions seraient affectées à la résidence principale –, que conformément aux principes du droit fédéral en matière d'abus de droit et de fraude à la loi, il appartenait non pas au constructeur, mais bien aux opposants de démontrer l'existence d'un abus de droit, en se fondant sur les circonstances concrètes du cas particulier (consid. 4.4). Ces considérations relatives à l'abus de droit dans ce contexte, qui permettent de ne pas annuler un permis de construire une résidence principale lorsque l'opposant ne démontre pas l'existence d'indices concrets d'une intention de contourner les exigences de l'art. 75b Cst., ont été reprises dans des arrêts récents du Tribunal fédéral (arrêts 1C\_542/2014 du 14 août 2015 consid. 3; 1C\_348/2014 du 20 février 2015 consid. 3; 1C\_240/2014 du 24 octobre 2014 consid. 2). Le Tribunal fédéral y a du reste rappelé que le respect de la restriction d'utilisation devrait être contrôlé, après les travaux, par les autorités chargées de la police des constructions (cf. aussi consid. 4.6 de l'arrêt 1C\_874/2013). d) La recourante Helvetia Nostra invoque, dans son recours, un risque " de voir un nombre extrêmement important de constructions s'ériger suite aux demandes initialement déposées en 2012 contrevenir ainsi à l'interdiction stipulée par le Souverain " (sic). Par cette argumentation, l'intéressée n'établit pas une intention concrète du constructeur de violer l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. Le Tribunal fédéral a par ailleurs retenu que la délivrance, sur le territoire d'une commune, d'un grand nombre d'autorisations munies de la condition de l'art. 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires ne constitue pas en soi un indice suffisant d'une volonté de contourner l'interdiction de l'art. 75b Cst. (arrêt 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 consid. 4.5 in fine ). La recourante Helvetia Nostra considère, en se fondant sur les pièces figurant au dossier, qu'il n'existerait pas de demande de logements en résidence principale qui ne puisse être largement satisfaite par le simple biais des allées et venues des arrivants et des partants dans la commune. Les recourants Dominic Vaucher et consorts relèvent pour leur part avoir les plus grands doutes quant à la réelle affectation à des résidences principales des deux chalets projetés, qui étaient selon eux prévus initialement comme résidences secondaires. Ils font valoir à ce propos le fait que François Chaillot est administrateur de diverses sociétés immobilières et domicilié à Genève, ce qu'attesterait le document produit par la recourante Helvetia Nostra lors de l'audience du 3 juin 2015, document qui a trait aux activités exercées par le constructeur. Il ne s'agirait pour ce dernier que de construire de nouvelles résidences secondaires pour lui ou d'effectuer une promotion immobilière sans avoir un acquéreur qui souhaiterait s'établir aux Diablerets. L'on ne saurait cependant considérer que ces éléments constitueraient des indices d'un abus de droit manifeste de la part du constructeur. Le projet litigieux concerne en effet deux chalets comprenant chacun un appartement, à construire sur une parcelle – n° 5332 – classée en zone de chalets, laquelle n'est pas expressément destinée aux résidences secondaires, mais à l'habitation, à l'artisanat, au commerce, aux activités touristiques et à l'exploitation agricole, les constructions devant être du genre "chalets" (art. 15 RPE). Les parcelles en cause sont sises aux Diablerets, qui est un village habité toute l'année et qui dispose de toutes les commodités, ainsi que d'une infrastructure touristique et d'autres entreprises ou institutions occupant des personnes habitant la région. A noter que si le constructeur indique vouloir construire des résidences principales, il a précisé que les chalets à construire seraient voués à la vente ou à la location. Il n'est à ce propos pas douteux que deux chalets de cinq pièces chacun puissent être loués ou vendus à des résidents permanents, actifs dans la commune ou la région, ou bien encore retraités. La conseillère municipale présente lors de l'audience du 3 juin 2015 a confirmé le fait que la commune avait besoin de résidences

principales, de manière à permettre aux personnes qui travaillent dans la commune d'y habiter. Il ressort des données de l'Office de la population relatives aux statistiques des arrivées et départs du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2014 sur le territoire communal qu'entre les arrivées (457) et les départs (390), la commune a présenté un solde positif de 67 nouveaux habitants qui se sont installés dans la commune. Même si, entre les mêmes dates, 304 logements ont accueilli les personnes arrivant dans la commune, alors que 312 logements ont été libérés, on peut donc admettre qu'il existe a priori un marché pour la vente et la location de résidences principales dans la commune, comme cela vient d'être confirmé (arrêt AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 4b, concernant la Municipalité d'Ormont-Dessus). L'on ne voit enfin pas en quoi, ainsi que l'invoquent les recourants Dominic Vaucher et consorts, la conception, les caractéristiques architecturales et les aménagements extérieurs tendraient à démontrer que les chalets projetés ne pourront pas être utilisés en tant que résidences principales (cf. arrêt précité du 20 août 2015 consid. 4c). A ce stade, compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, l'utilisation comme résidences principales des chalets prévus n'a pas à être mise en doute. On ne se trouve enfin pas dans la situation très particulière ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014, qui avait pour objet un complexe de 80 appartements dans une station de montagne (Leysin). La création de deux chalets comprenant chacun un seul appartement aux Diablerets n'a pas une incidence déterminante sur le marché immobilier de la Commune d'Ormont-Dessus (cf., pour des situations semblables, AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015; AC.2014.0033 du 30 mars 2015; AC.2014.0048 du 14 janvier 2015). Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un abus de droit manifeste peut être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. et les dispositions d'exécution de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Les griefs des recourants à ce propos ne sont pas fondés.

#### **E. 4**

La parcelle est répertoriée en zone de terrains instables selon la carte à disposition (niveau faible: glissement ancien, latent, très lent).

#### **E. 5**

Un responsable de projet en matière de géotechnique doit être nommé (spécialiste en géotechnique).

#### **E. 6**

Compte tenu du risque potentiel élevé (volume SIA > 1000 m<sup>3</sup>), ce responsable doit être choisi parmi ceux figurant sur la liste des spécialistes en géotechnique agréés ([www.eca-vaud.ch](http://www.eca-vaud.ch)).

#### **E. 7**

Le spécialiste en géotechnique a pour missions: - de préciser les mesures constructives avant le démarrage des travaux sur la base des avis et études préliminaires, avec établissement d'une étude et d'un rapport géotechnique complet; - de les valider après ouverture des fouilles (travaux de terrassement); - de les contrôler lors du gros oeuvre; - d'établir un document de synthèse selon modèle joint (disponible sur [www.eca-vaud.ch](http://www.eca-vaud.ch)).

#### **E. 8**

Toutes les mesures préconisées par le spécialiste en géotechnique doivent être réalisées.

#### **E. 9**

Un suivi géotechnique pendant les travaux de terrassement est exigé pour vérifier la bonne application des mesures préconisées et pour prendre d'éventuelles dispositions constructives si les conditions géotechniques s'avéraient plus défavorables que prévues.

#### **E. 10**

Le document de synthèse dûment signé par le spécialiste et le maître d'ouvrage, et son mandataire principal le cas échéant, doit être retourné à l'ECA (un exemplaire) et à la commune (un exemplaire).

#### **E. 11**

Le document de synthèse doit préciser les différences éventuelles entre bâtiments ou mentionner clairement qu'il s'applique à l'ensemble des bâtiments construits.

#### **E. 12**

Le document de synthèse est exigé notamment pour assurer le bâtiment sans restriction s'agissant du risque de glissement de terrain.

#### **E. 13**

Les dispositions des points 5 à 12 ne sont pas des conditions préalables à la délivrance du présent permis de construire mais sont des conditions préalables à la délivrance du permis d'habiter/utiliser selon article 3 du Règlement d'application de la loi sur la Protection Incendie et Eléments naturels ". L'ECA a ainsi assorti son autorisation d'un certain nombre de conditions strictes, consistant notamment en différentes mesures auxquelles les constructeurs devront donner suite avant et pendant les travaux. Il a par ailleurs précisé, dans ses déterminations du 6 mars 2015, que l'autorisation qu'il avait délivrée, qui subordonnait l'exécution des constructions projetées à un certain nombre de conditions, tenait compte du caractère instable des terrains situés dans la zone concernée et que les informations contenues dans les cartes de dangers en cours de publication ainsi que les études géotechniques figurant au dossier ne remettaient aucunement en cause les exigences qu'il avait formulées et par conséquent sa décision. Il indiquait également que la problématique concernant d'éventuelles interventions anthropiques liées aux travaux de terrassement et de maintien des fouilles relevait de la totale responsabilité de l'entreprise intervenante, notamment d'un point de vue de l'état de la technique en matière géotechnique. Lors de l'audience du 3 juin 2015, le représentant de l'ECA a par ailleurs indiqué que l'étude géotechnique imposée par ce dernier devait tenir compte des questions d'infiltrations d'eau. Au vu en particulier des conditions dont il l'a assortie, le tribunal ne voit pas de raisons de remettre en cause l'autorisation spéciale octroyée par l'ECA, autorité spécialisée en la matière. Il découle également des éléments qui précèdent que, compte tenu en particulier des mesures imposées par l'ECA au constructeur, il ne se justifiait pas que, conformément à l'art. 49 al. 1 RPE, la municipalité exige une expertise géologique et, cas échéant, géotechnique. Mal fondé, le grief des recourants Dominic Vaucher et consorts doit être rejeté. 5. Les recourants Dominic Vaucher et consorts se prévalent du fait que la parcelle n° 5332, sur laquelle il est prévu que les deux chalets soient construits, ne bénéficierait d'aucun accès. S'il existe une servitude de passage qui grèverait la parcelle n° 2430, le tracé n'en aurait pas encore été réalisé et sa construction n'aurait pas été mise à l'enquête publique. Il manquerait des plans précis de ce chemin, y compris en coupe. Le terrain ne saurait dès lors être considéré comme suffisamment équipé au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. a) Aux termes de l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à

l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. La première phrase de l'art. 108 al. 2 LATC dispose que le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. Pour l'essentiel, l'art. 69 RLATC règle la matière. L'art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC prévoit ainsi que les plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier doivent être joints à la demande de permis de construire. b) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 LATC. Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (cf. arrêts AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a; AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 3a; AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b, et les références citées). Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (cf. arrêts AC.2013.0227 du 18 septembre 2014 consid. 1a; AC.2013.0366 du 25 mars 2014 consid. 3a; AC.2012.0113 du 13 juillet 2012 consid. 2a). Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (arrêts AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a; AC.2013.0227 précité consid. 1a; AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b). c) En l'occurrence, l'accès aux constructions litigieuses depuis la voie publique (RC 706b) se ferait par un chemin privé, dont l'usage est juridiquement garanti en faveur de la parcelle n° 5332 par la servitude de passage à pied et pour tous véhicules (n° 349070) à la charge de la parcelle n° 2430. Il figure au dossier un "plan de situation dressé pour enquête" du 24 juillet 2012 sur lequel a été indiqué le chemin d'accès prévu aux deux chalets projetés Or, ce plan, ainsi que cela y est indiqué, a été soumis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 août au 16 septembre 2012. C'est donc à tort que les recourants Dominic Vaucher et consorts affirment le contraire. Si le plan de situation du 24 juillet 2012 ne comprenait pas le débouché du chemin d'accès projeté, il figure au dossier un deuxième plan de situation et un "profil en long" de ce chemin d'accès, tous deux établis le 21 novembre 2012. Il ressort en particulier du plan de situation du 21 novembre 2012 que la route d'accès en cause déboucherait, non pas directement sur la voie publique, mais sur le chemin privé existant sis sur la parcelle n° 2430, qui lui-même débouche déjà sur la route cantonale. A la requête du juge instructeur, un nouveau plan de situation du chemin d'accès, du 17 septembre 2015, ainsi qu'un nouveau "profil en long", du 15 septembre 2015, ont été produits le 30 septembre 2015. Il découle du plan de situation du 17 septembre 2015 que le chemin d'accès en cause serait finalement quelque peu élargi et soutenu par un mur à l'endroit de son débouché sur le

chemin privé sis sur la parcelle n° 2430. Si les plans de novembre 2012 et de septembre 2015 n'ont pas été soumis à l'enquête publique, il n'en demeure pas moins que tant au cours de la présente procédure que de celle qui l'a précédée, le dossier et donc les plans en question étaient à disposition des recourants Dominic Vaucher et consorts, qui en ont même reçu copie, et que ces derniers, ce qu'ils ont d'ailleurs fait, ont eu la possibilité de se déterminer à leur propos. Ceux-ci n'ont en conséquence pas été gênés dans l'exercice de leurs droits. C'est par ailleurs à tort que les recourants Dominic Vaucher et consorts prétendent que le chemin d'accès tel que figuré sur les plans de septembre 2015 serait dessiné de manière très imprécise. Son tracé et sa largeur découlent clairement du plan de situation du

## **E. 17**

septembre 2015 et la coupe qui l'accompagne permet de se faire une idée précise de son profil. L'on ne saurait enfin exiger au stade du permis de construire le dépôt de plans d'exécution du chemin d'accès, même si des travaux de consolidation, la création de talus de soutènement et de murs avec des ancrages qui, selon les recourants Dominic et Sylvianne Vaucher, empiéteraient sur leur propriété voisine, pourraient être nécessaires. Outre le fait qu'une coupe du profil du chemin d'accès figure au dossier, l'entrepreneur qui travaille pour le constructeur a précisé dans son courrier du 22 septembre 2015 que les travaux d'exécution du chemin d'accès seraient effectués après l'obtention du permis de construire avec le géologue mandaté avant tous travaux et que la municipalité recevrait les plans d'exécution en temps voulu afin de décider si des corrections ou des modifications devraient être apportées. Le tribunal ne voit pas de raisons de remettre en cause les assurances apportées par le constructeur. 6. Les recourants Dominic Vaucher et consorts relèvent le fait que le chemin d'accès aurait une très forte pente et que si, ainsi que l'indique le constructeur, l'accès à la route cantonale depuis le chemin privé de la parcelle n° 2430 existerait depuis plus de trente ans sans problème, cela ne signifierait pas que cet accès destiné à un plus grand nombre de véhicules serait conforme aux normes VSS. Ils remettent dès lors également en question, pour des raisons de fond, le fait que le terrain serait suffisamment équipé au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. a) Selon les art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Pour qu'un terrain soit réputé équipé, l'art. 19 LAT exige qu'il soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (cf. AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 6a; AC.2013.0487 du 10 juillet 2015 consid. 3a; AC.2014.0384 du 17 mars 2015 consid. 4a; voir aussi André Jomini, Commentaire LAT art. 19 n° 19). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques

auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. L'accès est ainsi suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (ATF 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 6a; AC.2014.0335 du 20 mai 2015 consid. 5a; AC.2014.0356 du 20 mai 2015 consid. 5a). Il n'est pas indispensable de pouvoir se transporter jusqu'à chaque bien-fonds ou bâtiment considéré. Il suffit que les utilisateurs ou les visiteurs puissent arriver à proximité par le moyen d'un véhicule privé (ou des transports publics), quitte à ce qu'ils rejoignent ensuite à pied leur lieu de destination (cf. AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 6a; AC.2012.0242 du 22 mars 2013 consid. 1b, et les références citées). Le tribunal de céans a considéré qu'une parcelle, disposant d'un accès impraticable en raison de la neige durant quelques jours en hiver, mais au bénéfice d'une servitude de parcage située à proximité de l'habitation, disposait d'un équipement suffisant (cf. AC.2012.0036 du 20 septembre 2012 consid. 2). Le Tribunal fédéral a pour sa part estimé que la prétention à l'octroi d'un passage nécessaire (art. 694 CC) était satisfaite lorsque, dans un terrain en pente, la route carrossable permettait d'arriver au moins à la limite de la parcelle au bord de la pente, sans qu'il ne soit nécessaire que l'on puisse accéder en voiture directement devant la porte de la maison (ATF 136 III 130 consid. 5.4 p. 139/140; 93 II 167 consid. 2 p. 169). Le tribunal de céans a pour sa part jugé suffisant l'accès qui ne permettait pas d'aller en voiture jusqu'en limite de propriété, mais qui comportait un accès piétonnier constitué de 43 marches et d'une longueur d'environ 35m dans un terrain en pente depuis le lieu où le véhicule était parké (cf. AC.2012.0242 du 22 mars 2013 consid. 2). Un accès ne correspond toutefois manifestement pas aux besoins actuels d'une maison d'habitation s'il peut difficilement être emprunté par des personnes âgées ou handicapées, qu'il exclut l'utilisation de chaises roulantes, de poussettes et de voitures à bras, et qu'il rend excessivement difficile, sinon impossible, la livraison d'objets lourds et encombrants tels que gros meubles, lave-linge, chauffe-eau, matériaux de construction (ATF 93 II 167; 85 II 392; 5C.327/2001 du 21 mars 2002 consid. 3; 5C.255/1999 du 27 juin 2000 consid. 3c). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du Tribunal cantonal se réfère en général aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS) (cf. arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 6a; AC.2013.0487 du 10 juillet 2015 consid. 3a; AC.2013.0251 du 30 mars 2015 consid. 2b). Les normes VSS ne sont toutefois pas des règles de droit et ne lient pas le tribunal; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés. Elles peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert (cf. arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité; AC.2013.0487 précité; AC.2013.0251 précité). b) Il ressort du "profil en long" du chemin d'accès du 15 septembre 2015 que la déclivité de ce chemin serait de l'ordre de 20%, ce qui signifie que sa pente serait forte. Il découle néanmoins du plan de situation du 17 septembre 2015 que ce chemin, d'une longueur de 45m environ jusqu'à son débouché sur la route privée sise sur la parcelle n° 2430 et d'une largeur d'environ 2m50, allant jusqu'à 9m de large à son débouché sur la route privée, est, à l'exception d'un seul virage, rectiligne et qu'il y aurait ainsi une bonne visibilité, malgré la présence de la haie des voisins Dominic et Sylvianne Vaucher qui ne touche le chemin prévu que sur une faible partie de son tracé et qui ne saurait de toute manière empiéter sur la limite de la parcelle n° 2430. Il est par ailleurs prévu, ainsi que l'entrepreneur travaillant pour le constructeur l'a indiqué dans sa lettre du 22 septembre 2015, que ce chemin soit

goudronné et qu'une grille transversale soit posée pour la récupération de l'eau. Il convient également de relever que la largeur du chemin d'accès à son débouché sur la route privée sise sur la parcelle n° 2430 va jusqu'à 9m, ce qui permettra aux véhicules accédant à ou provenant de la parcelle n° 5332 de pouvoir manoeuvrer en toute sécurité avant de rejoindre la route cantonale ou après l'avoir quittée. L'on ne voit pas non plus que l'accès à la route cantonale soit rendu plus dangereux du fait qu'il sera utilisé par les véhicules supplémentaires provenant de deux constructions seulement comprenant chacune un appartement. L'utilisation d'un tel chemin semble néanmoins plus délicate en hiver. Ce type de chemin, ainsi que l'ont précisé les représentants de la municipalité présents lors de l'audience, n'est pas déneigé par la commune en hiver, le déneigement étant à la charge des propriétaires. La conseillère municipale présente a néanmoins indiqué que les personnes qui n'avaient pas de véhicule adéquat pouvaient parquer à la Maison des Congrès si leur chemin était inaccessible en hiver et qu'il y avait un bus navette. Il sied de rappeler à ce propos que, selon la jurisprudence cantonale, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales et qu'il n'est pas indispensable de pouvoir se transporter en véhicule privé (ou en transports publics) en tout temps jusqu'à chaque bien-fonds ou bâtiment considéré, sachant en outre que la distance de 45m à peine séparant le bas du chemin d'accès de la parcelle n° 5332 peut facilement se faire à pied. Il ne faut pas non plus oublier que l'on se trouve en présence d'une construction de montagne qui implique des modalités d'accès particulières (par exemple être équipé d'un 4x4) et que, par des conditions hivernales difficiles, il est d'usage dans maintes stations de montagne que les propriétaires renoncent à accéder en voiture directement à leur bâtiment, ce dont tient compte l'autorité intimée puisqu'elle met à disposition des propriétaires un parking public et une navette de bus. S'agissant de l'utilisation du chemin d'accès par les poids lourds du chantier ou les camions de livraison, le représentant de l'ECA à l'audience a indiqué, concernant la construction prévue sur la parcelle n° 2434, que les machines de chantier, y compris les véhicules légers et de chantier, ne provoqueraient pas une réactivation du glissement de terrain; l'on peut donc supposer qu'une telle remarque vaut aussi pour les constructions et le chemin d'accès projetés sur les parcelles n° 5332 et 2430 et que tel ne sera pas non plus le cas des camions de livraison. Concernant plus spécifiquement la question du trafic lié au chantier, il convient également de relever que, s'agissant de la prévention contre des dommages liés à des travaux, le tribunal a déjà eu l'occasion de préciser qu'elle relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a pas d'incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 6c; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1e; AC.2011.0211 du 7 février 2012 consid. 2b, et la référence citée). Un éventuel litige portant sur cette question relève du droit privé et échappe ainsi à la cognition du tribunal de céans. L'art. 19 LAT n'exige par ailleurs pas que la voie de desserte soit praticable sans difficultés ni inconvénients pour le trafic extraordinaire et temporaire qu'engendreront les travaux de construction des ouvrages en projet (cf. AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité; AC.2012.0388 précité; AC.2011.0178 du 28 juin 2012). Dans ses explications du 22 septembre 2015, l'entrepreneur du constructeur a précisé à ce propos que les transports de béton et de charpente étaient prévus par hélicoptère, de manière à éviter que des gros camions ne circulent sur le nouvel accès, précision que le tribunal ne voit pas de motifs de remettre en cause. 7. Les recourants Dominic Vaucher et consorts font valoir que l'accord donné sous forme de signature sur le plan de situation du 17 septembre 2015 par l'un des deux copropriétaires de la PPE "Es Rochers", soit François Nicolier, au chemin d'accès prévu sur une partie commune de la

parcelle n° 2430 dont est propriétaire la PPE précitée ne permettrait pas de savoir si cet accord a été valablement donné et si François Nicolier représenterait, selon les formes légales, les copropriétaires de la PPE "Es Rochers". a) A teneur de l'art. 108 LATC, la demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Cette exigence est une conséquence du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions. Elle tend ainsi à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent et elle déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public (TF 1C\_846/2013 du 4 juin 2014, et les références citées). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé lorsqu'ils interviennent une fois les travaux achevés (cf. arrêts AC.2014.0101 du 27 octobre 2014 consid. 3a; AC.2014.0170, AC.2014.0172 du 18 septembre 2014 consid. 3a). Cette exigence de signature n'étant pas une simple prescription de forme, à son défaut, le permis de construire doit être refusé. Le vice découlant de l'absence de signature du propriétaire sur les plans mis à l'enquête publique et sur le formulaire de demande de permis de construire peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure (cf. AC.2014.0101 précité consid. 3a; AC.2014.0170, AC.2014.0172 précité consid. 3a; AC.2007.0148 du 11 mars 2008 consid. 2a) ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (cf. AC.2014.0101 précité consid. 3a; AC.2014.0170, AC.2014.0172 précité consid. 3a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 11). L'art. 108 LATC ne précise néanmoins pas les conditions de validité de la signature du propriétaire du fonds voisin, lorsque ce fonds est détenu en copropriété ou en propriété par étages. C'est à la lumière des règles du droit civil, en l'occurrence celles régissant la propriété par étages, que cette question doit être examinée (cf. arrêt AC.2014.0142 du 19 novembre 2014 consid. 2b; AC.2014.0101 précité consid. 3b/aa, et la référence citée). A défaut de disposition contraire prévue dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou adoptée par tous les propriétaires, ce sont les règles de la copropriété qui fixent les conditions auxquelles il peut être procédé à des actes d'administration et à des travaux de construction touchant les parties communes (art. 712g CC qui renvoie aux art. 647a à e; cf. arrêt AC.2014.0101 précité consid. 3b/bb). Selon la jurisprudence, la municipalité, puis le cas échéant l'autorité de recours, doivent se limiter à examiner si l'administrateur de la PPE a apposé sa signature sur les plans, conformément au pouvoir de représentation que lui confère l'art. 712t CC. En effet, le pouvoir de représentation de l'administrateur défini à l'art. 712t CC comprend le pouvoir d'attester, à l'égard des tiers, l'existence de l'accord donné par la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés par un tiers et touchant les parties communes (art. 712t al 1 CC). A fortiori, lorsque le dossier comporte la décision de l'assemblée des copropriétaires d'approuver les travaux projetés, la municipalité peut sans autre se fonder sur cette décision. Il ne lui incombe pas de vérifier si l'assemblée des copropriétaires, en prenant sa décision, a respecté les règles procédurales qui déterminent la validité de cette décision (cf. arrêts AC.2014.0142 précité consid. 2b; AC.2014.0101 précité consid. 3b/bb; AC.2012.0211 du 29 octobre 2013 consid. 1b, et les références citées). Le tribunal a ainsi jugé que lorsque l'autorité administrative doit, comme la municipalité, déterminer si une demande de permis de construire ou de régularisation est bien au bénéfice du consentement requis par l'art. 108 al. 1 LATC, elle n'a pas à entreprendre d'importantes investigations ou analyses juridiques. Elle peut se contenter de trancher cette question sur la base des éléments disponibles (cf. arrêts

AC.2014.0142 précité consid. 2b; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid 5). Cette présomption peut toutefois être renversée, si des éléments déterminants permettent de constater que l'accord de la communauté des propriétaires ou la majorité de ses membres aux travaux projetés n'a pas été donné ou a été révoqué (cf. arrêts AC.2014.0142 précité consid. 2b; AC.2014.0101 précité consid. 3b/bb; AC.2007.0272 du 29 juin 2012). b) Selon l'art. 2 du règlement de la PPE "Es Rochers", qui figure au registre foncier, ce règlement ne vise que les cas éventuels où les propriétaires des lots de la propriété par étages auraient des questions de relations communes à régler, notamment quant à la parcelle de base, à son entretien, aux accès ou à la viabilité de leur lot, ainsi qu'aux divers problèmes d'utilisation et d'entretien commun des lots de propriété par étages. Aux termes de l'art. 3, seuls les actes d'administration portant sur des "parties communes" doivent être décidés par les propriétaires de lots de propriété par étage; les décisions obéissent à la règle de l'unanimité. L'art. 7 prévoit que, compte tenu de l'importance minimale des charges relatives aux parties communes, les parties renoncent aussi bien à nommer un administrateur qu'à verser des contributions à l'avance pour le règlement de ces frais. L'art. 11 indique enfin que, pour les mêmes raisons, il ne sera pas tenu d'assemblée annuelle, compte tenu de l'importance minimale des problèmes posés (al. 1); chaque propriétaire de lots en propriété par étages pourra néanmoins convoquer en tout temps une assemblée générale, moyennant le respect d'un délai de convocation de dix jours (al. 2). En l'occurrence, seul l'un des copropriétaires, François Nicolier, a signé le plan de situation du 17 septembre 2015 définissant le chemin d'accès projeté. Il découle des éléments qui précèdent que cette signature est insuffisante. François Nicolier n'est pas, ainsi que cela ressort du règlement de la PPE "Es Rochers", administrateur de cette PPE. L'on ne saurait ainsi considérer qu'il a valablement agi au nom de la PPE. De plus, la seconde copropriétaire, dont l'accord doit dès lors être obtenu, n'a pas signé le document nécessaire, voire manifesté d'une quelconque autre manière son accord avec la construction du chemin d'accès projeté. Il se justifie dès lors que la municipalité approuve le plan de situation du 17 septembre 2015 dûment signé par toutes les personnes actuellement copropriétaires, dans le cadre de la PPE "Es Rochers", de la parcelle n° 2430. Le grief des recourants Dominic Vaucher et consorts à ce propos est ainsi fondé. c) Au vu de ce qui précède, force est de retenir que la parcelle ne pourra être considérée comme équipée au sens des art. 19 LAT et 104 LATC qu'après l'approbation par la municipalité du document précité. 8. Les recourants Dominic Vaucher et consorts contestent le fait que la municipalité ait autorisé des mouvements de terre supérieurs à 2m. a) Aux termes de l'art. 59 RPE, aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne peut être supérieur à plus ou moins 2 mètres du terrain naturel (al. 1). Pour des raisons objectivement fondées, la municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants, pour lesquels un rapport géologique peut être exigé, selon la nature du terrain; elle veillera à ce que le terrain aménagé s'harmonise le plus possible avec le terrain environnant (al. 2). De manière générale, la réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain (cf. arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 7a; AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 5a/bb; AC.2009.0263, AC.2010.0095 du 15 décembre 2010 consid. 4a) et elle laisse un large pouvoir d'appréciation à la municipalité (arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 7a; AC.2012.0184 précité consid. 5a/bb; AC.2009.0263, AC.2010.0095 précités consid. 4a). Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et

créant ainsi des promontoires inesthétiques ( arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 7a; AC.2012.0184 précité consid. 5a/bb; AC.2009.0263, AC.2010.0095 précités consid. 4a) . Aussi, lorsque la réglementation communale ne fixe pas la hauteur maximum des mouvements de terre, cette hauteur doit-elle être appréciée dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique ( arrêts AC.2014.0054, AC.2014.0062 précité consid. 7a; AC.2012.0184 précité consid. 5a/bb; AC.2009.0263, AC.2010.0095 précités consid. 4a ). b) Les recourants relèvent qu'alors même que le projet induit des mouvements de terre supérieurs à 2m par rapport au terrain naturel, la municipalité, se fondant sur l'art. 59 al. 2 RPE se contenterait de dire que des raisons objectivement fondées justifient une dérogation au principe selon lequel les mouvements de terre en remblai ou déblai ne peuvent être supérieurs à plus ou moins 2m du terrain naturel (art. 59 al. 1 RPE) . Rien ne justifierait néanmoins l'octroi d'une telle dérogation, qui serait d'autant moins indiquée que les terrains seraient déjà sujets aux instabilités. La nature du terrain serait ici telle, au vu des problèmes géologiques et hydrogéologiques existants que, si des mouvements de terre supérieurs à 2m sont prévus, un rapport géologique serait, compte tenu de l'art. 59 RPE, à tout le moins nécessaire. Il découle du plan Est du chalet n° 1 qu'un déblai allant jusqu'à 3m70 serait induit par les travaux projetés. Ainsi que la lecture des plans Ouest et Est du chalet n° 2 permet de le constater, les travaux prévus induiraient également des déblais allant jusqu'à 2m10, respectivement 3m. Il est ainsi indéniable que la limite de 2m figurant à l'art. 59 al. 1 RPE est dépassée, et parfois largement. La municipalité justifie néanmoins la dérogation accordée par des raisons objectivement fondées, soit du fait de la topographie des lieux. Ainsi que le mandataire de la municipalité l'a précisé en audience, l'art. 59 RPE permet à cette dernière d'autoriser des mouvements de terre supérieurs à 2m, et ce à certaines conditions. Contrairement à ce que font valoir les recourants Dominic Vaucher et consorts, l'on ne saurait qualifier cette possibilité octroyée à la municipalité à proprement parler de "dérogation", qui ne pourrait en outre être accordée que dans des circonstances exceptionnelles. Lors de l'inspection locale, les représentants de l'autorité intimée ont par ailleurs indiqué que, sur le coteau du Belvédère, les chalets avaient tous obtenu cette possibilité au vu de la forte déclivité du terrain, que le tribunal a d'ailleurs pu constater et qui constitue une raison objectivement fondée à l'autorisation de mouvements de terre supérieurs à 2m, élément sur lequel la municipalité dispose par ailleurs d'un large pouvoir d'appréciation. L'on ne saurait en outre suivre les recourants Dominic Vaucher et consorts lorsqu'ils contestent l'affirmation précitée des représentants de l'autorité intimée, la qualifiant de "très légère" et considérant qu'elle n'est étayée par aucun document. La bonne foi des intéressés doit être présumée et les recourants Dominic Vaucher et consorts n'apportent aucun indice concret et pertinent susceptible de remettre en cause les explications de l'autorité intimée. Il découle également de l'art. 59 al. 2 RPE que, lorsque la municipalité autorise des mouvements de terre supérieurs à 2m, elle peut, mais n'a pas l'obligation d'exiger un rapport géologique. Outre les conditions posées au projet par l'ECA, le rapport d'Aba -Geol, qui donne différents conseils constructifs, préconise plus particulièrement qu' en cas de mise en place de remblais à l'aval des bâtiments projetés, une étude géotechnique spécifique soit menée afin de déterminer de quelle manière ceux-ci seront posés, mesure dont on peut partir de l'idée que le constructeur la fera exécuter. Au surplus, il appartiendra à ce dernier de prendre toutes mesures utiles concernant la stabilité de l'immeuble en cause et de ceux des propriétés voisines en lien avec les mouvements de terre prévus. Il ne se justifiait dès lors pas que, conformément à l'art. 59 al. 2 RPE, la municipalité exige un rapport géologique. 9. Les recourants Dominic Vaucher et consorts

font valoir que les différents plans figurant au dossier ne permettraient pas de s'assurer que les règles sur les hauteurs au faîte (art. 20 et 58 RPE) seraient respectées. Il conviendrait donc de les vérifier. a) Selon l'art. 20 RPE (disposition applicable à la zone de chalets), la plus haute façade des bâtiments d'habitation, mesurée au faîte, ne peut excéder 10m50 (al. 2); la hauteur au faîte, mesurée sur la plus haute façade, ne peut pas dépasser le 75 % de la longueur de cette façade (al. 3). L'art. 58 RPE (applicable à toutes les zones) prévoit pour sa part ce qui suit: " La hauteur au faîte est mesurée sur la plus haute façade. Elle est déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel, altitudes prises aux angles extérieurs principaux de la construction, ou calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé; le plus restrictif étant retenu. Pour déterminer la longueur de la façade, nécessaire au calcul de la hauteur au faîte, les parties de façade en décrochement seront prises en compte uniquement si le décrochement est inférieur à 3 mètres. Dans le cas d'un décrochement égal ou supérieur à 3 mètres, la partie de façade concernée ne sera pas prise en compte. (voir annexe). Sur les plans de façades, devront figurer le profil du terrain naturel ainsi que le profil du terrain aménagé. La terrasse doit avoir, en règle générale, une profondeur minimale égale au 40 % de la hauteur du bâtiment. Si la construction comprend un niveau de garages dont la façade est visible, celle-ci sera comprise dans le calcul de la hauteur, même si elle est en décrochement par rapport à la façade du bâtiment. Cette disposition n'est plus applicable si la face des garages est distante de 8 mètres au minimum de la façade du bâtiment. La Municipalité peut exiger que l'altitude au faîte soit définie par rapport à l'altimétrie réelle ou par rapport à un point de repère fixe hors chantier, implanté par un géomètre officiel ". b) C'est à tort que les recourants Dominic Vaucher et consorts prétendent dans leurs déterminations du 2 novembre 2015 que les plans produits le 30 septembre 2015 par la municipalité et nécessaires au contrôle du calcul des hauteurs au faîte des deux chalets ne seraient pas les plans complémentaires cotés requis par le juge instructeur, que le dossier serait ainsi toujours lacunaire et ne permettrait pas en l'état de vérifier les hauteurs au faîte des deux chalets. Les plans en cause, produits, tel que requis par le juge instructeur, par la municipalité, comprennent pour les deux chalets tous les éléments nécessaires au calcul de la hauteur au faîte, soit en particulier la longueur de la plus haute façade (la façade Sud), les altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux de chacun des deux chalets ainsi que le niveau fini du rez-de-chaussée de chacune des façades Sud. S'agissant du chalet n° 1, il ressort du plan de situation de la parcelle n° 5332 du 10 juin 2015 comprenant les altitudes du terrain naturel aux angles extérieurs principaux de la construction et des autres plans du projet litigieux figurant au dossier que les règles sur le calcul de la hauteur sont respectées. Il convient en effet, conformément à l'art. 20 RPE, de considérer que la plus haute façade du bâtiment projeté est la façade Sud. Dès lors que la longueur de cette façade est de 11m, la hauteur maximale au faîte, qui ne peut pas dépasser le 75% de la longueur de cette façade (art. 20 al. 3 RPE), ne peut être supérieure à 8m25. Les règles posées par l'art. 58 al. 1 RPE sont par ailleurs respectées. La moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux de la construction est en effet de 1256m05 ((1257m70 + 1254m05 + 1254m35 + 1258m10) ÷ 4). Selon par ailleurs ce qui figure sur le plan de la façade Est, le niveau fini du rez-de-chaussée de la façade Sud est de 1254m40 et la hauteur au faîte de 8m10, ce qui donne une altitude au faîte de 1262m50. La hauteur au faîte déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux de la construction équivaut ainsi à 6m45 (1262m50 - 1256m05) et respecte ainsi la règle selon laquelle elle ne doit pas dépasser le 75% de la longueur de la façade Sud, soit 8m25. La hauteur au faîte

calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui est en l'occurrence de 1254m40, conformément à l'indication figurant sur le plan de la façade Est, respecte également la réglementation applicable, puisque, ainsi que cela découle de ce plan, elle est de 8m10. Concernant le chalet n° 2, il ressort du plan de situation de la parcelle n° 5332 du 10 juin 2015 comprenant les altitudes du terrain naturel aux angles extérieurs principaux de la construction ainsi que des autres plans du projet litigieux figurant au dossier que les règles sur le calcul de la hauteur sont également respectées. Il convient en effet, conformément à l'art. 20 RPE, de considérer que la plus haute façade du bâtiment projeté est la façade Sud. Dès lors que la longueur de cette façade est de 10m50, la hauteur maximale au faîte, qui ne peut pas dépasser le 75% de la longueur de cette façade (art. 20 al. 3 RPE), ne peut être supérieure à 7m875. Les règles posées par l'art. 58 al. 1 RPE sont par ailleurs respectées. La moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux de la construction est en effet de 1249m40  $((1251m55 + 1248m20 + 1247m10 + 1250m70) \div 4)$ . Selon par ailleurs ce qui figure sur le plan de la façade Est, le niveau fini du rez-de-chaussée de la façade Sud est de 1247m65 et la hauteur au faîte de 6m75, ce qui donne une altitude au faîte de 1254m40. La hauteur au faîte déterminée par la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel prises aux angles principaux de la construction équivaut ainsi à 5m (1254m40 – 1249m40) et respecte ainsi la règle selon laquelle elle ne doit pas dépasser le 75% de la longueur de la façade Sud, soit 7m785. La hauteur au faîte calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui est en l'occurrence de 1247m65, conformément à l'indication figurant sur le plan de la façade Est, respecte également la réglementation applicable, puisqu'elle est de 6m75.

10. Les recourants Dominic Vaucher et consorts se prévalent enfin du fait que les lucarnes du chalet n° 2 ne seraient pas conformes à l'art. 60 RPE. a) L'art. 60 RPE prévoit ce qui suit: " Les combles prennent jour sur les façades pignon. La Municipalité peut autoriser la réalisation de tabatières (vélux), lucarnes et pignons secondaires. Une distance de 20 % de la longueur du toit sera tenue dès le faîte jusqu'à la naissance de la tabatière; elle ne dépassera pas le mur de façade. Les lucarnes sont limitées à deux par pan. Leur faîte est horizontal. Le toit des lucarnes à un pan a une pente d'au moins 10 %. Une distance de 20 % de la longueur du toit sera tenue dès le faîte; elles peuvent être placées à l'aplomb du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit. S'il y a une lucarne ou une tabatière, leur largeur ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade. S'il y a deux lucarnes ou tabatières, leur largeur additionnée ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les pignons secondaires sont placés à l'aplomb du mur de façade et l'avant-toit est interrompu; leur largeur est comprise entre 1/3 et 2/3 de la longueur de la façade, ils ont des toits à deux pans. La pente du toit des lucarnes et des pignons secondaires sera sensiblement égale à la pente du toit principal. " Les lucarnes sont de petites fenêtres pratiquées dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour à l'espace qui se trouve sous les combles sans en augmenter sensiblement le volume; cette dernière condition est remplie lorsque l'augmentation du volume ne dépasse pas le 10 ème du volume total des locaux éclairés par la lucarne (cf. arrêts AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 3b; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 6, in RDAF 2009 I 37 n° 48, et les références citées). b) Au vu de la définition telle que précitée de la lucarne, l'on ne saurait considérer que les aménagements en toiture prévus à l'étage sur les façades Est et Ouest du chalet n° 2 puissent être qualifiés de lucarnes. Ces aménagements comprennent en effet des portes-fenêtres et chacun un balcon de 5,3m<sup>2</sup>; la longueur du faîte du toit qui les recouvre est par ailleurs de plus de 5m. Il ne s'agit donc aucunement de petites fenêtres pratiquées dans le toit d'un bâtiment. Conformément de plus à l'art. 60 al. 5 RPE qui a trait aux pignons

secondaires, ces aménagements interrompent l'avant-toit. Il se justifie dès lors de qualifier ces derniers de pignons secondaires et de leur appliquer l'art. 60 al. 5 RPE. c) A moins que le règlement communal n'en dispose autrement, il faut tenir compte dans le calcul des dimensions des lucarnes non seulement de la dimension de la fenêtre, mais aussi des dimensions extérieures de l'élément de construction dans laquelle elle s'insère (cf. arrêt AC.2014.0275 du 11 février 2015 consid. 5a, et les références citées). Il s'agit ainsi, pour calculer les dimensions d'une lucarne, de prendre en considération la face latérale verticale (cf. arrêt AC.2000.0020 du 29 août 2000 consid. 2, qui, pour calculer la largeur de lucarnes, n'a ainsi pas tenu compte de la largeur des avant-toits les recouvrant). La largeur des deux pignons secondaires (4m80), calculée à partir de leurs faces latérales verticales par analogie avec la jurisprudence précitée, équivaut, conformément à l'art. 60 al. 5 RPE, à moins des deux tiers de la longueur de chacune des façades Est et Ouest (8m). Ils ont par ailleurs des toits à deux pans et, conformément à l'art. 60 al. 6 RPE, la pente de leur toit est sensiblement égale à la pente du toit principal. Le grief des recourants Dominic Vaucher et consorts relatif à une violation de l'art. 60 RPE n'est ainsi pas fondé. 11. Vu les considérants qui précèdent, les recours doivent être très partiellement admis et la décision de la municipalité du 14 janvier 2014 réformée en ce sens que la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'approbation par la municipalité du plan de situation du 17 septembre 2015 dûment signé par toutes les personnes actuellement copropriétaires, dans le cadre de la PPE "Es Rochers", de la parcelle n° 2430, la décision attaquée étant confirmée pour le surplus. Compte tenu de l'issue du litige, des frais réduits seront mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [ LPA-VD; RSV 173.36 ]), qui supporteront en outre les dépens réduits alloués à la Commune d'Ormont-Dessus et au constructeur, qui ont pour l'essentiel obtenu gain de cause avec l'assistance de mandataires (art. 55 LPA-VD).

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