

VD_OMNI AC.2021.0016 vom 19. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0016

FR: VD_OMNI AC.2021.0016 du 19 décembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0016 del 19 dicembre 2022

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, Communauté des copropriétaires d'étages
D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____/Municipalité
d'Ormont-Dessus, J. _____ | Recours d'opposants contre la construction d'un chalet en
résidence principale. Le projet, portant sur trois appartements au centre du village des
Diablerets, ne relève pas d'un abus de droit sous l'angle de la loi sur les résidences
secondaires (c. 4). La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en refusant de
faire usage de l'art. 47 LATC, quand bien même la planification envisagée affecte la
parcelle en cause à la parahôtellerie ou à l'hébergement touristique qualifié (c. 5). Elle n'a
pas davantage abusé de sa latitude d'appréciation en considérant que l'escalier extérieur en
façade, menant à l'appartement du rez supérieur, ne compte pas dans le calcul de la distance
aux limites, au vu de ses dimensions réduites, de ses caractéristiques et du fait qu'il s'agit
d'un élément typique de la région (c. 6). Un couvert fermé sur trois côtés, dénué de porte et
insuffisamment profond pour abriter l'entier d'un véhicule, ne peut être considéré comme un
garage. S'agissant de la taille des places de stationnement, les recourants se limitent à
indiquer une violation des "normes VSS". Or, il n'appartient pas au tribunal de rechercher
d'office en toutes circonstances la norme VSS déterminante, ni de dénicher
systématiquement lui-même le passage spécifique applicable, en l'occurrence celui qui
indiquerait les dimensions minimales des places de stationnement dans la configuration
concrète en cause (c. 9). L'abattage d'un bouquet de six frênes est justifié, dès lors que
celui-ci ne présente pas de valeur dendrologique particulière et que son maintien
empêcherait une utilisation rationnelle du bien-fonds (c. 10). Recours rejeté par le TF le 24
octobre 2023 (1C_48/2023).

Erwägungen

E. 1

Déposés dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008
sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), les recours sont intervenus en
temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées notamment à
l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, les recourants
B. _____, C. _____, communauté des copropriétaires par étages K. _____,
E. _____, F. _____, G. _____, H. _____ et I. _____ sont propriétaires
d'immeubles voisins de la parcelle destinée au projet et disposent sous cet angle de la
qualité pour agir. Enfin, la Fondation A. _____ bénéficie en particulier de la qualité pour
recourir contre des décisions relatives à la législation en matière de résidences secondaires
(ATF 139 II 271). Par ailleurs, peu importe l'engagement, souscrit dans l'acte du 12 juillet
1979 par l'acquéreur de l'époque de la parcelle 4423 - appartenant désormais à la PPE
K. _____ -, à ne pas faire opposition à la construction d'un immeuble sur la parcelle 2111

pour autant que celui-ci soit conforme aux règlements en vigueur, respectivement à faire reprendre cet engagement par tout acquéreur. Une renonciation à une voie de droit contre une décision qui n'est pas encore prononcée n'est en général pas valable (cf. ATF 141 III 596 consid. 1). Cette jurisprudence doit être appliquée par analogie à la renonciation à faire opposition à un projet qui n'est pas encore mis à l'enquête. De surcroît, il n'est pas établi que l'engagement en cause ait effectivement été repris par les nouveaux propriétaires.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend en particulier le droit pour le justiciable de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas l'autorité de 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 la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 8C_743/2020 du 30 juin 2021 consid. 5.2.1 et les références). b) En l'espèce, le dossier est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause. Il apparaît donc superflu de donner suite aux mesures d'instruction requises.

E. 3

Les recourants considèrent, en substance, qu'en prétendant vouloir construire une résidence principale, la constructrice aurait pour objectif de contourner la loi sur les résidences secondaires et de réaliser en réalité une résidence secondaire. a) L'art. 6 al. 1 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702) prévoit qu'aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée dans les communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20%. L'art. 7 al. 1 LRS précise que, dans ces communes, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale (let. a) ou comme logement affecté à l'hébergement touristique (let. b). Face à une telle restriction, 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 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.2; TF 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). 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 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3; 134 I 65 consid. 5.1). 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). 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 dans ce domaine 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 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 4.3). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) 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 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.4; TF 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.2). 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 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.4). Dans les cas où la demande est manifestement insuffisante, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si des assurances sérieuses et concrètes ont été données quant à l'occupation par des habitants à l'année (ATF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.4). Selon la jurisprudence, cela vaut même si le maître d'ouvrage a sincèrement l'intention de commercialiser le projet de construction comme résidence principale: si cette intention n'est pas réaliste, il faut partir du principe que la réglementation légale est contournée. Dans ce cas, l'objection selon laquelle le maître d'ouvrage assume le risque financier n'est pas non plus pertinente (ATF 145 II 99 consid. 3.1; TF 1C_285/2019 du 28 janvier 2020 consid. 2.2; 1C_263/2016 du 21 février 2017 consid. 5.3 in fine). b) L'abus de droit (délibéré ou non) a ainsi été reconnu dans le cas d'un chalet de six appartements à Gryon destinés à la vente dont la taille n'était pas celle pour laquelle il était avéré qu'il y avait une demande (TF 1C_448/2018 du 24 juin 2019 consid. 3), dans le cas d'un projet de douze logements à Saanen initialement conçus à des fins de résidences secondaires et non modifié, d'appartements luxueux mais de très petite taille, ce qui a été jugé absurde pour des personnes aisées s'installant en résidence principale, situé à dix minutes à pied des transports publics les plus proches, dans une commune où la population stagne et connaît un important nombre de logements vacants, y compris dans le secteur haut de gamme (ATF 145 II 99), et pour un projet de huit appartements de 4 pièces à Rossinière, commune où la population avait constamment baissé au cours des six années précédentes, alors qu'un projet d'une telle ampleur n'avait jamais été réalisé sur le territoire communal, et qu'il était prévu dans un secteur de la commune sis hors du périmètre de centre local désigné dans le plan directeur cantonal (TF 1C_263/2016 du 21 février 2017

consid. 5.3). Dans le cas publié aux ATF 142 II 206, le Tribunal fédéral n'a pas annulé les autorisations de construire mais a renvoyé la cause pour complément d'instruction, s'agissant d'un projet de quarante-cinq nouveaux logements (dont trente directement en cause dans l'arrêt en question) mis quasi simultanément sur le marché dans la station d'Ovronnaz, alors que le dossier ne contenait aucune indication sur la demande en résidences principales dans ce secteur. Parmi les affaires jugées depuis cet arrêt, l'abus de droit n'a pas été reconnu dans le cas d'un projet de sept appartements destinés à la location à Villars-sur-Ollon, pour lesquels d'éventuels futurs occupants ont manifesté leur intérêt, dans une localité dont la population a, excepté une année, régulièrement augmenté au cours des années précédentes, ce en dépit d'un important nombre de logements en résidence principale autorisés mais non encore construits dans la même localité et dont l'occupation effective demeurait incertaine; le Tribunal fédéral a toutefois précisé que le cas était à la limite de ce qui pouvait être admis sans reconnaître un abus de droit (TF 1C_309/2019 du 8 mai 2020). L'abus de droit n'a pas été retenu non plus pour un projet de six appartements à Crans-Montana, localité dans laquelle la population a régulièrement augmenté au cours des dernières années, dans un secteur du territoire communal où la proportion de résidences secondaires était de 76% et où tous les nouveaux logements autorisés en résidence principale uniquement étaient occupés conformément à cette affectation (TF 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 4). De même, a été admis un projet à Zermatt de quinze nouveaux appartements, se prêtant, par leur configuration et leur localisation, à de la résidence principale (dont deux sans restriction d'utilisation au vu de la démolition des deux logements préexistants sur la parcelle), dix appartements faisant déjà l'objet d'un contrat de bail avec une entreprise d'hôtelière et de restauration de la station qui comptait y loger son personnel - elle employait plus de 120 personnes; il y aurait selon la commune pénurie durable de logements en résidence principale, le nombre de personnes actives dans la commune aurait augmenté de 45% en dix ans et l'entreprise qui avait pris ces dix logements à bail louait effectivement déjà des logements pour ses employés (TF 1C_285/2019 du 28 janvier 2020).

E. 4

a) En l'occurrence, les recourants PPE K. _____ et crts soutiennent que les logements prévus ne seraient pas utilisés en tant que résidence principale. En premier lieu, il serait douteux que la constructrice ait la possibilité et la volonté de déplacer le centre de ses intérêts aux Diablerets, compte tenu de son âge (85 ans), de ses activités, de sa résidence actuelle à ***** et du type de logement projeté pour elle, à savoir un duplex de six pièces avec trois salles d'eau. De leur avis, le vaste appartement prévu serait en réalité occupé par d'autres membres de la famille, comme résidence secondaire. En second lieu, les recourants estiment peu probable que la petite-fille de la constructrice déplace le centre de ses intérêts aux Diablerets pour y occuper un deux pièces. Ils relèvent que l'intéressée habite dans le canton de ***** depuis 2001, qu'elle a certes régulièrement séjourné aux Diablerets dans l'ancien chalet de la constructrice mais qu'elle n'y a jamais résidé de manière principale. Ses attaches avec la station devraient être assimilées à celle d'une personne y détenant une résidence secondaire. De surcroît, elle suivait des études à Genève et allait entamer un master à Lausanne. En troisième lieu, la volonté d'acquérir un appartement à titre de résidence principale par M. _____ serait également sujette à caution, en dépit de ses courriers, aucun projet de bail ou de promesse de vente n'ayant été produit. Pour le surplus, il ressortirait des recherches effectuées sur un site ad hoc (le 22 juin 2022), conformément à la pièce annexée, que huit biens étaient proposés à la location aux

Diablerets, dont plusieurs trois pièces et demie. Les recourants en déduisaient que l'offre en matière de logements à louer, aux Diablerets, avait tendance à augmenter. Dans le même sens, les recourants A. _____ et crts affirment que l'intention de la constructrice et de sa petite-fille de s'installer en résidence principale dans le chalet litigieux ne serait pas suffisamment convaincante. Ils déplorent l'absence d'engagement concret de futurs occupants et remettent en cause la crédibilité de M. _____. Les recourants A. _____ et crts affirment encore que selon leur consultation sur un site ad hoc (le 2 juin 2022), 50 objets seraient à vendre aux Diablerets. Il existerait en outre un certain nombre de logements à louer. L'ensemble des recourants relèvent, suite au tableau des mentions R1 et RT inscrites au registre foncier établi par la municipalité le 25 avril 2022, que 19 logements en résidence principale étaient prévus dans des bâtiments non encore construits mais au bénéfice d'un permis, en sus du projet litigieux. La réalisation de ces logements aurait un impact déterminant sur l'offre. b) Le bâtiment litigieux comptera trois appartements, dont un duplex de six pièces, un quatre pièces et un deux pièces. aa) Il convient en première ligne de se référer à un arrêt récent du Tribunal fédéral 1C_242/2021 du 19 août 2022 qui concernait, précisément comme en l'espèce, un projet de construction aux Diablerets de logements destinés à la résidence principale (deux chalets de quatre appartements chacun, à savoir huit logements au total, voués à la location). Le Tribunal fédéral a examiné s'il existait de sérieux soupçons d'un abus de droit à prétendre affecter les logements projetés à de la résidence principale, dans un contexte où la population n'avait que faiblement augmenté au cours des dernières années (de 2008 à 2018) alors que de nombreux permis de construire avaient été délivrés (consid. 4.3.2). Le Tribunal fédéral s'est référé aux constatations de la CDAP, selon lesquelles il existait quelques logements vacants de deux à trois pièces à louer et très peu, voire aucun logement de quatre et cinq pièces à louer. Il a relevé que les statistiques officielles du canton relatives aux logements vacants par district et par commune (de 2014 à 2020) confirmaient la tendance à un taux de vacance nettement plus faible pour les objets en location que pour les objets en vente dans la commune d'Ormont-Dessus. Ceci était d'autant plus vrai si l'on tenait compte de ce que les taux de logements vacants en location incluraient les logements disponibles en location temporaire uniquement, à des fins de villégiature. Le Tribunal fédéral a retenu par conséquent qu'il apparaissait désormais vraisemblable qu'il n'y avait pas d'excédent de logements disponibles à la location de durée indéterminée dans la commune (consid. 4.3.3). Pour le surplus, le Tribunal fédéral a souligné, en se référant à la jurisprudence usuelle, qu'il n'y avait pas lieu dans la présente cause de demander aux constructeurs qu'ils apportent la preuve irréfutable que leurs logements avaient trouvé preneur en résidence principale. Ce serait excéder les exigences de la jurisprudence en matière d'abus de droit. Il ne s'agissait ainsi pas de procéder à un renversement complet du fardeau de la preuve, en imposant sans nuance au maître de l'ouvrage d'apporter la démonstration qu'il n'agissait pas de manière abusive ni de conclure à l'abus de droit dès que celui-ci ne parvenait pas à prouver de manière irréfutable l'absence de risque de contournement de la loi. Il fallait certes s'assurer qu'il n'était pas exclu d'emblée que les nouveaux logements puissent être occupés en résidence principale, en raison d'un excédent considérable de biens offerts sur le marché depuis quelques années. Cela signifiait toutefois a contrario qu'il était suffisant de rendre vraisemblable que de tels logements pourront trouver preneur en résidence principale, ce en dépit de la faible tendance à l'augmentation de la population et des nombreux permis de construire délivrés au cours des dernières années. En l'occurrence, l'excédent de logements sur le marché concernait essentiellement les logements à la vente. A l'inverse, les chiffres

présentés par les constructeurs ne faisaient pas état d'une disponibilité excessive de logements en location à durée indéterminée pour de la résidence principale. Dans un tel contexte, s'en tenir au taux de vacance global reviendrait à exclure tout projet de logements collectifs destinés au marché locatif, alors qu'une telle offre pourrait précisément, conformément au but du législateur, favoriser le développement d'une vie à l'année dans ce genre de localités. Partant, il n'était pas d'emblée exclu que de nouveaux logements destinés à de la location longue durée trouvent preneurs, de simples doutes ne suffisant pas à retenir un abus de droit (consid. 4.3.3). bb) En l'occurrence, on ne discerne pas ce qui conduirait le tribunal à s'écarter de cet arrêt. Selon le tableau du 25 avril 2022 de la municipalité, détaillant les mentions dites R1 et RT inscrites au registre foncier (obligation d'affecter les logements en cause à la résidence principale ou à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 4 LRS), sur les 51 logements autorisés avec cette mention depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1^{er} janvier 2013 (sur 57 logements au total), les logements achevés ont trouvé preneur; il n'y pas de suspension au sens de l'art. 14 LRS de la mention R1, à l'exception d'un seul cas en raison d'héritiers d'un défunt qui ne peuvent se loger aux Diablerets. En outre, le présent projet ne concerne que trois appartements, de sorte qu'il ne se justifie pas de l'interdire au seul motif qu'une vingtaine de logements autorisés, sous mention, ne seraient pas encore construits, mais au bénéfice des permis nécessaires (cf. tableau de la municipalité du 25 avril 2022). Pour le surplus, il faut rappeler que les logements à louer en résidence principale doivent nécessairement l'être à l'année, respectivement à durée indéterminée (non pas à la semaine ou au mois) et non meublés. Or, dans la réalité du terrain, les recherches faites à des temps différents (de mars 2021 à juin 2022) sur des sites ad hoc montrent, au terme d'une analyse minutieuse des documents mis en ligne, que les offres pour des appartements respectant ces deux conditions sont particulièrement ténues, de l'ordre d'un à deux objets, et encore. Par ailleurs, le projet est situé au centre du village des Diablerets, à proximité des commodités, auxquels il est relié par une route à très faible déclivité, qui plus est dans un environnement non bruyant, ce qui augmente encore les perspectives favorables de location. Enfin, la typologie des locaux ne s'oppose pas davantage à leur occupation en résidence principale, chaque logement comportant un lave-linge, plusieurs salle-de-bains et des locaux de rangement. Sur le principe, il apparaît ainsi très vraisemblable que les deux, voire les trois logements prévus, trouveront preneurs en résidence principale, notamment des travailleurs (in situ ou en télétravail) ou des retraités. Déjà pour ce seul motif, un abus de droit ne saurait être admis. A toutes fins utiles, l'on peut ajouter que le nombre de logements vacants à Ormont-Dessus (i.e. des logements destinés à la location permanente ou à la vente, effectivement mis sur le marché, y compris les logements de vacances et les résidences secondaires s'ils sont habitables toute l'année) n'a pas augmenté ces dernières années. Au contraire, s'il était certes de 24 au 1^{er} juin 2015, ce nombre est passé à 57 au 1^{er} juin 2019, à 52 au 1^{er} juin 2020, mais à 19 au 1^{er} juin 2021 et à 22 au 1^{er} juin 2022 (statistiques officielles Vaud, logements vacants par commune). Quant au nombre d'habitants, il est passé de 1446 à fin 2018, à 1434 à fin 2019, à 1466 à fin 2020 et à 1451 à fin 2021 (statistiques officielles Vaud, densité de population par district et par commune; voir également la pièce 5 de la municipalité). cc) Par surabondance, il n'y a pas lieu de douter de la possibilité et de la volonté de la constructrice de s'installer en résidence principale dans le duplex prévu, ainsi qu'elle l'affirme. On rappelle en particulier que dans un arrêt du 25 avril 2019 (1C_127/2018), le Tribunal fédéral a considéré que, vu les aménagements spécifiques prévus pour des personnes âgées et en l'absence d'élément constituant un sérieux indice d'abus de droit, il était tout à fait

concevable que les parents des constructeurs, octogénaires et à mobilité réduite, allaient faire du logement de neuf pièces leur résidence principale; l'absence d'instruction quant à l'état de santé de ces futurs occupants n'était pas constitutive d'une instruction lacunaire, le logement étant adapté à leur état, notamment par des escaliers intérieurs pourvus de sièges monte-escaliers (cf. aussi TF 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 3.2). En comparaison, l'appartement destiné à la constructrice se limite à six pièces et rien n'indique que l'affirmation de sa fille à l'audience selon laquelle elle serait en bonne santé serait erronée. La constructrice a du reste relevé qu'elle avait prévu une chambre au rez, au cas où elle peinerait à gravir un escalier. De surcroît, elle a exposé de manière convaincante ses liens avec Les Diablerets, où elle avait passé son enfance puis séjourné jusqu'à six mois par année dans le chalet dont elle était auparavant membre de l'hoirie propriétaire. De même, la petite-fille de la constructrice a établi de manière suffisamment convaincante, dans ses deux courriers des 26 avril 2021 et 11 mars 2022, qu'elle entendait établir sa résidence principale aux Diablerets lorsqu'elle commencerait - après son bachelor à l'Université de Genève - un master à l'Université de Lausanne. Elle a expliqué en effet qu'elle était active depuis plusieurs années dans la Jeunesse des Diablerets, qu'elle travaillait régulièrement dans cette localité, où ses amis étaient installés et qu'elle souhaitait se rapprocher de la constructrice. Enfin, on relève que M. _____ a confirmé dans deux courriers des 2 mai 2021 et 16 mars 2022 qu'il cherchait un logement pour résider à l'année aux Diablerets, suffisamment grand pour y fonder une famille. Or, on ne discerne pas les motifs pour lesquels les affirmations de M. _____, déjà installé aux Diablerets, seraient sujettes à caution. c) Le grief relatif à une violation des dispositions de la loi sur les résidences secondaires doit par conséquent être rejeté.

E. 5

Les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir refusé le permis de construire en application de l'art. 47 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). a) Selon l'art. 47 al. 1 LATC, la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. La municipalité conserve toutefois une grande latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation important. En d'autres termes, elle n'est pas tenue de refuser le permis de construire en cas de risque d'atteinte à la liberté de planifier des autorités compétentes; à ce stade préalable, l'art. 47 LATC lui confère une simple faculté et il lui est notamment permis de délivrer un permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée (cf. CDAP AC.2021.0077 du 31 mars 2022 consid. 3b; AC.2021.0084 du 3 mars 2022 consid. 5a; AC.2021.0078 du 26 janvier 2022 consid. 3d; AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2e/aa; AC.2011.0256 du 21 mai 2013 consid. 3c). Le refus du permis de construire sur la base de l'art. 47 LATC s'apparente à une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (TF 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1). Comme d'autres restrictions à la garantie de la propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Dans sa jurisprudence relative à l'art. 47 LATC, la CDAP précise ce qui suit à propos du pouvoir d'appréciation de la municipalité. Lorsque la loi accorde une certaine liberté d'appréciation à une autorité, celle-ci n'est pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation, ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment

la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. L'autorité est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable (CDAP AC.2021.0077 du 31 mars 2022 consid. 3d; AC.2021.0084 du 3 mars 2022 consid. 5a; AC.2021.0078 du 26 janvier 2022 consid. 3e/aa et les arrêts cités). b) En l'occurrence, la municipalité a confirmé que selon la nouvelle planification envisagée, la parcelle serait affectée à la parahôtellerie ou à l'hébergement touristique qualifié. Certes, le projet litigieux n'est pas conforme à la planification envisagée dès lors qu'il est destiné à l'habitation. Toutefois, l'on ne discerne pas en quoi la municipalité aurait abusé de sa marge d'appréciation en refusant de faire usage de l'art. 47 LATC. En particulier, la parcelle demeure en zone à bâtir à ce stade du projet de planification. Or, un tel maintien n'est pas critiquable: la parcelle se situe au centre du village, au milieu d'un secteur bâti; de plus, la commune d'Ormont-Dessus a déjà instauré une zone réservée (adoptée le 10 novembre 2016, approuvée le 27 octobre 2017) et procédé à des déclassements significatifs lors d'une première partie de la révision de sa planification (adoptée le 10 novembre 2016, approuvée le 12 février 2017).

E. 6

Les recourants PPE K. _____ et crts relèvent qu'une partie des escaliers extérieurs, accrochés à la façade, s'implanteraient au-delà de la distance réglementaire. Or, ils seraient indispensables pour accéder à l'appartement sis à l'étage, de sorte qu'ils constitueraient un élément à part entière, devant respecter la distance réglementaire. En reportant cet élément essentiel à l'extérieur de l'enveloppe, la constructrice augmenterait manifestement " l'indice d'utilisation du sol ", que les règles sur les distances aux limites auraient pour vocation de limiter. a) Selon l'art. 9 RPE, en zone du village des Diablerets, pour les bâtiments dont la plus haute façade ne dépasse pas 10,50 m, comme en l'espèce, la distance minimum à la limite est de 5 m. Les distances aux limites sont en outre régies par l'art. 52 RPE, ainsi libellé: Art. 52 Distance Les distances entre bâtiments et limite de propriété sont mesurées dès le nu des façades, abstraction faite des balcons de moins de 2 m de largeur, terrasses non couvertes, perrons, marquises, etc. Pour le calcul de la distance aux limites et entre bâtiments, il n'est pas tenu compte des constructions souterraines. La surface bâtie est définie comme suit: Art. 57 Surface bâtie La surface bâtie de toutes les constructions sises sur la même parcelle, est mesurée sur le niveau de la plus grande surface, y compris les balcons ou terrasses fermées sur un ou plusieurs côtés et les pergolas, mais sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie (dont la profondeur est égale ou inférieure à 2 mètres), des sauts de loup, sorties d'abri et escaliers d'accès au sous-sol. Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des couverts à voitures, des constructions souterraines et des places de stationnement à l'air libre. Sont considérées comme souterraines les constructions dont les 7/10 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face seule est visible une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 30 cm d'épaisseur. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement de places de stationnement sur la toiture de ces constructions. b) La question de savoir s'il convient de prendre en compte un élément de construction dans le calcul des distances aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle (CDAP AC.2018.0092 du 29 octobre 2019 consid. 8a/aa; AC.2016.0168 du 31 janvier 2019 consid. 9d). La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des

biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; AC.2018.0185 du 5 août 2019 consid. 3c). c) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2021.0194 du 5 octobre consid. 2b; AC.2021.0141 du 27 juin 2022 consid. 2c). La jurisprudence du Tribunal fédéral accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral considère que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; CDAP AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 6b). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (CDAP AC.2018.0244 du 13 juin 2019 consid. 3b/bb; AC.2017.0440, AC.2017.0444, AC.2017.0446 du 7 janvier 2019 consid. 4a/dd). d) S'agissant de la qualification des escaliers extérieurs sous l'angle, en particulier, de la distance aux limites de propriété ainsi que du respect de la surface bâtie maximum, la jurisprudence est nuancée. aa) La Cour de céans a jugé, dans un certain nombre de cas, que les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2015 consid. 3b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4b). Il a ainsi été admis qu'un escalier extérieur peut être considéré comme un aménagement extérieur lorsqu'il s'implante dans le terrain et n'exprime par conséquent pas un volume (CDAP AC.2006.0185 précité; voir aussi AC.2017.0429 du 6 novembre 2018 consid. 4 et AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 6e). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (CDAP AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 2a; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011 consid. 5b). En particulier, dans un arrêt du 4 avril 2012, amenée à examiner un projet de construction à Prilly, la Cour de céans a considéré, tout en relevant qu'il s'agissait d'un cas limite, que l'escalier en cause, d'une hauteur de 1,37 m, pouvait encore être considéré comme un ouvrage assimilé à une dépendance et autorisé à ce titre dans l'espace réglementaire par rapport à la limite de propriété, son impact pour les voisins étant très faible (CDAP AC.2011.0230 précité consid. 2b). Il en allait pareillement d'escaliers métalliques permettant uniquement d'accéder au jardin depuis les balcons du premier étage, non fermés ni massifs et constituant des voies d'accès d'appoint (CDAP AC.2018.0199 du 5 août 2019 consid. 2c/bb). De même, dans un arrêt du 30 juin 2021, le tribunal a considéré qu'un escalier suivant la pente du terrain, sans conséquences sur l'ensoleillement, la vue ou

le bruit ne devait pas être pris en considération dans le calcul des distances aux limites, même s'il s'avérait fonctionnellement indispensable au bâtiment puisqu'il constituait le seul accès au logement situé au rez inférieur (CDAP AC.2020.0165 du 30 juin 2021). Dans la même ligne, des escaliers non couverts conduisant pour l'un au sous-sol par neuf marches, et pour l'autre à la porte d'entrée de la villa par six marches, de 1 m de large, formant ainsi une saillie très réduite sur la façade, inférieure au 1,50 m généralement admis par la jurisprudence, donc avec un impact visuel peu significatif, gardaient un caractère accessoire par rapport à la villa et ne représentaient pas un avant-corps, soit un volume supplémentaire faisant partie intégrante du bâtiment projeté. Ils ne constituaient pas une construction à part entière qui, par son importance, serait susceptible de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites (CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5c).

bb) Dans d'autres cas, le tribunal s'est toutefois écarté de ces principes. Dans un arrêt du 1^{er} décembre 2006, il a ainsi été jugé qu'un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m² devait être compris dans le calcul de la surface bâtie, dès lors que son impact visuel significatif conduisait à l'assimiler à un élément construit et qu'il était indispensable à l'habitation au titre de seul accès à un logement indépendant (CDAP AC.2006.0135 du 1^{er} décembre 2006 consid. 1). Dans un arrêt du 20 octobre 2011, la CDAP a retenu qu'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel au deuxième étage constituait un élément à part entière du bâtiment projeté comptant dans le calcul de la surface bâtie, étant donné que cet élément en saillie atteignait 2,50 m et qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire au vu de l'existence d'un accès par ascenseur aux appartements (CDAP AC.2011.0022 du 20 octobre 2011 consid. 3b/bb). Dans un arrêt du 4 décembre 2015, la CDAP a par ailleurs estimé qu'un balcon accessible par des escaliers et destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites (CDAP AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f). Le 30 mai 2016, la CDAP a jugé que des escaliers et paliers d'accès aux logements, extérieurs, construits autour d'un noyau central ouvert, mais enserrés par les villas qu'ils desservaient, constituaient de véritables éléments de la construction. Ces escaliers et paliers représentaient en outre l'accès principal aux logements. Partant, ils devaient être considérés comme des coursives comptant dans la surface bâtie (CDAP AC.2015.0243 du 30 mai 2016 consid. 3b). Le 8 février 2017, le tribunal a de même considéré qu'un escalier de deux volées de marches perpendiculaires, descendant au rez inférieur puis au sous-sol, ceint d'un mur de soutènement, formant une saillie d'un peu plus de 3 m sur une emprise d'environ 18 m², et constituant le seul accès aux deux appartements concernés, devait être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. En effet, il ne suffisait pas de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes liées à l'occupation du sol. A défaut, on irait à l'encontre des buts poursuivis par les dispositions limitant l'emprise des constructions sur les parcelles qui jouent une fonction importante en matière d'aménagement du territoire. Cette solution était par ailleurs conforme au règlement communal, selon lequel les constructions, même non apparentes, faites en-dessous du niveau du sol naturel ou du sol aménagé étaient considérées comme surface bâtie. Le résultat ne serait pas différent si l'on devait considérer que les escaliers litigieux constituaient un ouvrage assimilé à une dépendance, bien que cela soit contestable étant donné leur emprise au sol et leur volume nettement plus conséquent que dans l'arrêt AC.2011.0230 (CDAP AC.2015.0296 consid. 5c). On rappellera encore que pour l'interprétation de ces notions, la municipalité bénéficie

d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. c) Dans le projet litigieux, le seul escalier ne respectant pas la distance à la limite est implanté du côté est, à l'opposé de la parcelle des recourants PPE K. _____ et crts. Cet escalier compte une profondeur de l'ordre de 1,25 m et s'élève en une volée d'un seul niveau (du sol au rez supérieur) sur une longueur de l'ordre de 5 m. La projection au sol de cet ouvrage, de l'ordre de 6,25 m², empiète entièrement sur la distance réglementaire. Cela étant, la surface en cause est de taille réduite et l'escalier ne compte ni couverture ni piliers, de sorte que son impact visuel n'est pas significatif. A cela s'ajoute que cet ouvrage ne relève pas d'un subterfuge qui aurait été élaboré spécifiquement pour le chalet projeté afin d'éluder les règles relatives à la densité; au contraire, il s'agit d'un élément typique de la région. Par conséquent, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en l'assimilant à un balcon au sens de l'art. 52 al. 1 RPE, ne comptant pas dans la distance aux limites.

E. 7

Les recourants estiment que l'annexe prévue ne pourrait pas être qualifiée de dépendance. A leurs yeux par conséquent, cette annexe devrait compter dans les calculs de la distance aux limites. a) A Ormont-Dessus, les dépendances sont régies par l'art. 54 RPE, ainsi rédigé: Art. 54 Dépendances, constructions souterraines La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les nouveaux espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur à la corniche, au maximum, ainsi que des constructions souterraines telles que définies à l'art. 57. On entend par dépendances, des hangars, buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent, en aucun cas, servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Deux dépendances au maximum sont autorisées par parcelle, d'une surface totale limitée à 40 m² pour la zone de chalets. Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), dont la teneur est la suivante: Art. 39 Dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings. b) La constructrice prévoit au nord-ouest de sa parcelle une annexe de 3,9 m de large sur 10,24 m de long (à savoir d'une surface de 40 m²), d'un seul niveau, coiffée d'une toiture à deux pans, comportant deux places de parc sous une partie dite "couverte", des caves et des locaux techniques (abritant un chauffage à pellets). c) Selon les recourants PPE K. _____ et crts, cette annexe ne pourrait pas être qualifiée de dépendance. En effet, ses dimensions ne seraient pas de peu d'importance. En outre, en exportant dans cette

annexe une partie des locaux techniques indispensables à l'immeuble principal, la constructrice augmenterait artificiellement " l'indice d'utilisation du sol ". Enfin, l'annexe entraînerait un préjudice excessif à leur endroit, dès lors qu'elle s'implanterait à quelques mètres de leur parcelle, plus particulièrement de leur balcon. d) Il n'est pas contesté que l'annexe prévue n'est pas affectée à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle et qu'elle ne comporte aucune communication interne avec le bâtiment principal. Elle observe par conséquent sous cet angle les art. 54 al. 3 RPE et 39 al. 2 RLATC. Peu importe par ailleurs qu'elle abrite des locaux techniques, dès lors que l'art. 39 al. 1 RLATC prévoit précisément que l'utilisation de la dépendance doit être liée à l'occupation du bâtiment principal. De surcroît, sa surface, de 40 m², ainsi que sa hauteur, d'un seul niveau ne dépassant pas 3 m à la corniche (environ 3,50 m au faîte), répondent aux exigences imposées par l'art. 54 al. 1 et 4 RPE. De même, ces dimensions ne sont pour le moins pas disproportionnées au regard de celles du bâtiment principal, qui compte une surface de 126 m², soit trois fois supérieure, et une hauteur de 10,20 m au faîte, abritant trois niveaux. Enfin, l'on ne voit pas en quoi l'implantation de cette dépendance impliquerait un sacrifice excessif pour la PPE K._____. D'une part en effet, sa partie la plus proche, à savoir son angle nord-ouest, se situe à 1,5 m de la borne marquant la limite, respectivement à environ 5,5 m des balcons et 6,5 m de la façade de la PPE K._____. D'autre part, seules sont en jeu en première ligne deux places de parc, qui plus est séparées à cet endroit de la parcelle des recourants par les cloisons fermant le couvert.

E. 8

Les recourants PPE K._____ et crts contestent que l'accès au futur bâtiment soit suffisant. a) L'accès à la parcelle est prévu par le sud-est, par le chemin du Creux, via un ruban de terrain longeant le chemin bétonné sur la parcelle 3769 voisine. b) Les recourants PPE K._____ et crts déplorent que le nouvel accès soit parallèle à un chemin déjà existant sur la parcelle voisine 3769 et qu'il soit réalisé aux dépens de surfaces vertes. De leur avis de surcroît, il ne serait pas possible de le déneiger sans empiéter sur les parcelles voisines. c) Il n'y a pas lieu d'imposer à la constructrice d'utiliser un accès existant sur la parcelle 3769 qui ne lui appartient pas et sur laquelle elle ne dispose d'aucun titre juridique. Par ailleurs, on ne discerne pas quelle disposition serait violée par la solution d'accès adoptée par la constructrice et les difficultés du déneigement ne diffèrent pas de celles que connaissent nombre d'autres parcelles de la localité. Pour le surplus, de manière compréhensible, les recourants PPE K._____ et crts ne prétendent pas que l'accès devait impérativement être réalisé sur l'assiette de la servitude prévue initialement à cet effet, passant au nord-ouest. En effet, en particulier, cette implantation ne serait pas à leur avantage dès lors qu'elle se situe sur leur propre terrain, devant leur façade sud. De plus, elle nécessiterait plusieurs aménagements conséquents notamment au vu des immeubles bâtis dans l'intervalle et du talus en résultant. Ce grief doit par conséquent être écarté.

E. 9

Les recourants PPE K._____ et crts affirment que les places de stationnement prévues ne seraient pas réglementaires. a) Les places de stationnement sont régies par l'art. 74 RPE, ainsi libellé: Art. 74 Places de stationnement 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. Les emplacements de stationnement ne doivent pas compromettre la sécurité du trafic et les manœuvres des véhicules doivent se faire hors de la chaussée. Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur ses propres fonds tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa premier, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant versement d'une contribution de remplacement par place de stationnement, dont le tarif est établi par la Municipalité. [...] [...] b) A teneur de l'art. 74 al. 1 RPE précité, il est exigé deux places de stationnement ou un garage par logement. En l'occurrence, le projet compte trois appartements, impliquant par conséquent six places de stationnement ou 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 3,80 m). Au total, six places seront aménagées, de sorte qu'à ce stade du raisonnement, leur nombre est suffisant. c) Les recourants affirment toutefois que la dimension des deux places situées le long de la limite nord-est ne serait pas conforme aux " normes VSS ", leur largeur étant inférieure à 2,50 m et leur longueur de l'ordre de 5 m. Ils soutiennent en outre que l'accès aux deux places prévues à l'angle sud-ouest serait irréaliste, l'une des deux places étant de leur avis inaccessible lorsqu'un véhicule est parké sur l'autre place, notamment parce qu'il faudrait rouler sur les terrasses des logements projetés. Pour sa part, la municipalité soutient que les places seraient suffisantes, voire surnuméraires si l'on considère que les deux places sous couvert peuvent être assimilées à deux places en garage au sens de l'art. 74 RPE, ce qui laisserait ainsi une marge au projet. d) En liminaire, il faut relever que le couvert de deux places ne peut compter comme un garage, quand bien même il est fermé sur trois côtés, faute de porte et du moment qu'il ne compte qu'une profondeur utilisable de l'ordre de 3,80 m (le dessin figurant sur les plans montrant du reste distinctement l'arrière des voitures débordant du couvert). Ces deux places doivent ainsi être tenues pour des places de stationnement ordinaires. Pour le surplus, s'agissant des dimensions des deux places longitudinales jouxtant la limite nord-est, les recourants se limitent à indiquer une violation des " normes VSS ". Ils ne citent pas la norme VSS qu'ils estiment topique, encore moins le passage de celle-ci qu'ils considèrent comme violé. Or, ces normes, rédigées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, sont des directives techniques, non pas des actes normatifs ayant force obligatoire dans tous les cas de figure. Il n'appartient pas au tribunal de rechercher d'office en toutes circonstances la norme VSS déterminante, ni de dénicher systématiquement lui-même le passage spécifique applicable, en l'occurrence celui qui indiquerait les dimensions minimales des places de stationnement dans la configuration concrète en cause. Dans ces conditions, et dès lors qu'il n'apparaît pas d'emblée que les dimensions des places nord-est litigieuses, de 2,40 m de large sur 5 m de long, seraient insuffisantes, ces places doivent être admises. Par conséquent, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en les comptant dans les places de stationnement nécessaires au sens de l'art. 74 RPE. Il en va de même des places prévues à l'angle sud-ouest, du moment qu'il appartient à la constructrice d'assumer les inconvénients pouvant découler du passage des véhicules sur les dalles bordant les ouvertures de sa façade sud. Il sied ainsi de confirmer que le projet inclut les six places de stationnement nécessaires.

Les recourants A. _____ et crts dénoncent une violation des règles de l'esthétique. De leur avis, dès lors qu'un chalet bénéficiant d'une note significative au recensement architectural se trouverait à proximité, le préavis de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) serait nécessaire. Ils reprochent au projet un aspect massif, utilisant au maximum les possibilités de construire, notamment en termes de hauteur, qui entraînerait une rupture d'intégration. a) A teneur de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3a, 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; CDAP AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 Cst. et art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). L'art. 2 al. 3 LAT retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Dans la zone du village des Diablerets, l'esthétique des constructions est régie en particulier par l'art. 13 RPE ainsi libellé: Art. 13 Esthétique Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles devra s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes ou fenêtres, la couleur des façades et les détails de la couverture. b) Au niveau cantonal, la protection du patrimoine bâti est assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la

protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16), en vigueur depuis le 1^{er} juin 2022. Les principes établis par l'ancienne loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS, aujourd'hui la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites [LPNS; BLV 450.11], qui sera abrogée le 1^{er} janvier 2023 par la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPrPNP; BLV 450.11]) n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (CDAP AC.2021.0372 du 21 juillet 2022 consid. 6a). Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). Il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Ainsi, selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale (à savoir les objets en note 3, voire en note 4) ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c) (cf. CDAP AC.2017.0298 du 10 décembre 2018 consid. 4; AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2d; AC.2015.0135 du 22 mars 2016 consid. 3a). c) En l'occurrence, le seul bâtiment recensé à proximité est la maison paysanne implantée sur les parcelles 2119 et 2112 au sud (le chalet des Frênes). Dite maison paysanne est en note 4. L'intervention de la DGIP destinée à préserver ses abords n'est donc pas nécessaire. Pour le surplus, le projet respecte la réglementation communale et comporte un aspect extérieur typique de la région, dès lors qu'il est réalisé en style chalet traditionnel avec des escaliers extérieurs pour l'accès aux différents appartements. Enfin, le volume du bâtiment, d'une surface au sol de 126 m², respectivement de trois niveaux hors sol et d'une hauteur au faîte de 10,20 m, est comparable aux gabarits des immeubles environnants. En particulier, les recourants PPE K._____ exposent eux-mêmes dans leur écriture du 16 mai 2022 que leur bâtiment compte une hauteur au faîte de 10 m. La construction du projet n'entraînera donc en rien une rupture dans le tissu bâti. Pour le surplus, s'il est exact que le futur chalet réduira de manière significative le dégagement dont bénéficie à ce jour la PPE K._____, il faut rappeler que de jurisprudence constante, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions (TF 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6; 1C_279/2017 du 27 mars 2018

consid. 4.5.2; CDAP AC.2016.0349 du

E. 14

décembre 2017 consid. 5b et les références citées). A l'instar de tous les autres occupants de bâtiments situés à côté d'une parcelle en zone à bâtir, les recourants doivent s'attendre à ce que celle-ci soit effectivement construite, et leurs avantages nécessairement réduits, du moins dans les limites des règles de la police des constructions (cf. TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3). Il n'y a donc pas lieu de reprocher à la municipalité de ne pas avoir imposé à la constructrice une réduction du gabarit auquel elle peut légitimement prétendre à l'aune du règlement communal en vigueur. 11. Les recourants contestent l'autorisation d'abattre le bouquet de six frênes croissant sur la parcelle litigieuse. a) L'art. 5 let. b LPNS prévoit que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'art. 6 LPNS autorise l'abattage des arbres protégés comme suit: Art. 6 Abattage d'arbres protégés 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. L'art. 15 du règlement vaudois du 22 mars 1989 d'application de la LPNS (RLPNS; BLV 450.11.1) est ainsi libellé: Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al. 3) 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. b) En application de ces principes, la Commune d'Ormont-Dessus a adopté le 4 juillet 2016 un règlement communal de protection des arbres classés du 27 juin 2005 (ci-après: RPAC). Celui-ci protège en particulier les arbres feuillus de plus de 20 cm de diamètre à 1,20 m du sol (art. 2). La procédure de demande et d'autorisation d'abattage est réglée à l'art. 4 RPAC: la demande, dûment motivée, doit être adressée à la municipalité; elle sera affichée au pilier public pendant 20 jours. Selon l'art. 5 RPAC, la municipalité peut autoriser l'abattage d'arbres protégés pour les motifs déjà exposés à l'art. 15 RLPNS. En cas d'abattage, des plantations de compensation peuvent être exigées; la plantation de compensation doit assurer l'équivalence fonctionnelle et esthétique de la plantation enlevée (art. 10 RPAC). En cas d'impossibilité de compensation, une contribution équitable peut être prélevée (art. 11 RPAC). c) Selon la jurisprudence, une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions énumérées à l'art. 15 RLPNS est réalisée, mais ces conditions ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. Rien n'empêche d'interpréter l'art. 15 al. 1 ch. 4

RLPNS en ce sens que le propriétaire d'un bien-fonds qui souhaite construire peut se trouver en présence de circonstances impératives qui l'obligent à cet effet à couper un arbre déterminé ou un cordon boisé. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre classé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (cf. CDAP AC.2000.0138 du 27 mars 2001). Parmi les différents intérêts en jeu, figure également l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (cf. CDAP AC.2008.0333 du 15 octobre 2009 consid. 4a; TF 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5.3). L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. notamment CDAP AC.2015.0150 du 29 mars 2016 consid. 3; AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2).

d) Les recourants PPE K. _____ et crts, de même que les recourants A. _____ et crts considèrent en bref que les six frênes constitueraient un seul arbre composé de plusieurs troncs. Sa taille impressionnante et sa formation harmonieuse seraient relativement rares et ses multiples troncs lui donneraient une envergure spectaculaire. Son abattage ne pourrait dès lors être autorisé que dans des circonstances absolument impératives. Ces recourants reprochent également à la municipalité une pesée des intérêts lacunaire et soutiennent que si un projet de construction devait être admis sur cette parcelle, il devrait être conçu de manière à éviter l'abattage. Le projet omettrait de préserver l'arborisation, en utilisant au maximum les possibilités de construire, ainsi qu'en créant de nouveaux accès. Les recourants PPE K. _____ et crts dénoncent encore une violation du principe de coordination en reprochant à la municipalité, en substance, d'avoir délivré l'autorisation d'abattage sans attendre l'entrée en force du permis de construire, respectivement sans soumettre cette autorisation à la condition d'une telle entrée en force. Ils reprochent encore à la municipalité d'avoir refusé d'imposer une arborisation compensatoire, voire une arborisation tout court. La constructrice relève pour sa part que de l'avis de l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL), fondé sur des photographies, les arbres en cause étaient atteints de chalarose et présentaient un risque pour les passants et les infrastructures alentour (cf. courriel du 1^{er} juin 2022, let. F supra).

e) Les six frênes sont réunis en un seul ensemble. A teneur du préavis du garde-forestier du 18 novembre 2020, ces arbres, soumis au RPAC, ont une importance paysagère de valeur moyenne et un état sanitaire (apparence visuelle) " présentant des doutes ". Ils comptent un diamètre de 21 à 35 cm et une sylve (mesure du volume des arbres sur pied) de 5 m³. Le garde-forestier propose d'autoriser l'abattage, sans exiger de compensation. Le centre de ce groupe d'arbres s'élève à environ 5,50 m de la limite nord-ouest et 5 m de la limite sud-ouest. Compte tenu de son implantation et de l'étendue de la couronne, respectivement des racines, le maintien de ce bouquet obligerait la constructrice à réduire largement la taille de son projet, un simple repositionnement de la future construction n'étant pas possible au vu des dimensions de la parcelle. Or, l'intérêt public à conserver ces arbres, qui ne présentent pas de valeur dendrologique particulière selon le rapport convaincant du

garde-forestier, sans compter leur état sanitaire prêtant à doute (la plupart des frênes étant d'ailleurs menacés par la progression inéluctable de la chalarose, cf. CDAP AC.2017.0185 du 4 avril 2018), ne l'emporte manifestement pas sur l'intérêt privé de la constructrice à utiliser les possibilités de construire offertes par le règlement communal. Par ailleurs, il découle du plan de situation du 2 mai 2022 que la constructrice entend planter huit arbustes sur la parcelle. Dans ces conditions, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en renonçant à exiger formellement une compensation. Enfin, s'il est exact que l'autorisation d'abattage n'est pas expressément subordonnée à l'obtention du permis de construire, cette condition, implicite, apparaît suffisamment claire pour empêcher la constructrice de procéder à cet abattage avant de bénéficier d'un tel permis de construire, en vigueur. L'autorisation d'abattage doit par conséquent être confirmée. 12. Vu ce qui précède, les recours, mal fondés, doivent être rejetés et les décisions attaquées des 27 novembre et 23 décembre 2020 doivent être confirmées. Succombant, les recourants PPE K. _____ et crts et A. _____ et crts doivent assumer, à part égale entre eux, l'émolument judiciaire ainsi que les dépens dus à la Commune d'Ormont-Dessus. La constructrice n'étant pas assistée par un avocat, elle n'a pas droit à des dépens.

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