

VD_OMNI AC.2022.0278 vom 4. Dezember 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0278

FR: VD_OMNI AC.2022.0278 du 4 décembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0278 del 4 dicembre 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Ormont-Dessus, C. _____, D. _____, E. _____ | Recours contre le permis de construire pour un "chalet" en zone de chalets. Résidences secondaires: pas de motif de remettre en question la volonté de l'administratrice et actionnaire unique de la société constructrice de faire de la construction son domicile principal (consid. 2). Esthétique: il ressort de la jurisprudence relative à la notion de chalet que la typologie de chalet ne se limite pas uniquement à des constructions en bois à toiture à deux pans et avant-toits; il y a aussi lieu de respecter une certaine modestie dans les dimensions des ouvertures pour les chalets traditionnels de montagne, ou à tout le moins un rapport équilibré entre les vides - les éléments vitrés - et les pleins - les revêtements de façades - pour les chalets de conception plus moderne; ces critères ne sont en l'espèce pas respectés; admission du recours sur ce point (consid. 3). Rejet des griefs relatifs à la surface bâtie (consid. 4), au sol et au concept énergétique (consid. 5), au garage et à la rampe d'accès (consid. 6) et à la protection d'arbres classés aux abords de la parcelle (consid. 7). Recours admis. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C_46/2024 du 19 mai 2025).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, la recourante A. _____ est propriétaire de la parcelle voisine de la parcelle destinée au projet et dispose sous cet angle de la qualité pour agir. Enfin, la Fondation Helvetia Nostra bénéficie en particulier de la qualité pour recourir contre des décisions relatives à la législation en matière de résidences secondaires (ATF 139 II 271). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourantes considèrent, en substance, qu'en prétendant vouloir construire une résidence principale pour l'administratrice de la société constructrice, les constructrices auraient pour objectif de contourner la loi sur les résidences secondaires et de réaliser en réalité une résidence secondaire. a) L'art. 75b de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.; RS 101), repris à l'art. 6 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 144 II 49 consid. 2 p. 51 et les

références citées; cf. aussi TF 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). L'art. 7 al. 1 LRS prévoit ainsi que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS (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; TF 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1; 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.3). 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.

E. 6

Les recourantes contestent encore la réalisation du garage souterrain et de la rampe d'accès. a) Elles font en premier lieu valoir que la DGMR a considéré que l'accès tel que projeté ne respectait pas les normes en vigueur s'agissant des distances de visibilité et de la position du portail et que le plan produit en annexe à la décision attaquée ne comporterait strictement aucune modification. b) Sur ce point, la DGMR, autorité cantonale spécialisée, a relevé dans sa remarque que l'accès à la route *****, route communale, était de la compétence de la commune, mais a précisé que le projet ne respectait pas les normes en vigueur s'agissant d'une part des distances de visibilité en raison d'un muret dépassant la hauteur de 60 cm et d'autre part de la position du portail. Il incombait à l'autorité intimée de faire respecter les normes professionnelles en vigueur et d'en contrôler l'application avant de délivrer le permis d'habiter/d'utiliser. En conséquence, les constructrices ont produit un

nouveau plan de situation/modification des accès daté du 17 mai 2022 et sur lequel il apparaît que le portail d'accès se trouve à une distance de 5 m du bord du chemin *****, que la largeur du débouché au niveau de ce chemin est de 10 m et que la pente entre ce chemin et le portail est de 6 %. Si les recourantes contestent que ce plan intègre véritablement une modification, il n'en demeure pas moins que la situation de l'accès (largeur du débouché, distance du portail à la route, muret) apparaît sur ce plan conforme aux exigences reproduites par la DGMR dans sa remarque. Les recourantes ne font du reste pas valoir le contraire; elles n'indiquent en particulier pas quelles éventuelles dispositions légales ne seraient pas respectées. Il s'ensuit que ce grief doit être écarté. c) Quant aux griefs soulevés par les recourantes d'une part en lien avec le chauffage de la rampe d'accès et d'autre part avec le risque d'inondations des étages inférieurs de projet, il y a lieu de renvoyer aux développements figurant ci-dessus (cf. respectivement consid. 5b s'agissant du volet énergétique et consid. 5a s'agissant de la question du risque d'inondation), étant par ailleurs précisé que le projet comportera une protection le long du chemin ***** pour empêcher la pénétration de l'eau en cas d'inondation (cf. p. 5 du formulaire 43 DN faisant partie du dossier d'enquête). d) Mal fondé, ce grief doit être écarté.

E. 7

Enfin, les recourantes relèvent la présence d'arbres classés aux abords de la construction litigieuse. a) Le règlement communal de protection des arbres classés, approuvé le 27 juin 2005 par le département concerné (ci-après: RPA), prévoit ce qui suit: Art. 3 Abattage d'arbres et arbustes protégés La municipalité pourra autoriser ou exiger l'abattage ou l'arrachage d'arbres, de cordons boisés, de boqueteaux ou de haies vives lorsque: (...) L'abattage d'arbres protégés ne peut être effectué qu'avec l'autorisation de la Municipalité. Il est en outre interdit de les détruire, ou de les mutiler, par le feu ou tout autre procédé. Tout élagage et écimage inconsidéré et non exécuté dans les règles de l'art sera assimilé à un abattage effectué sans autorisation. Des travaux ou des fouilles ayant blessé gravement les racines ou toute autre partie de l'arbre sont assimilés à un abattage sans autorisation. b) Les recourantes ont produit un rapport d'expertise établi le 13 septembre 2022 par le bureau d'ingénieurs forestiers F. _____ qui démontrerait selon elles que les mesures de protection nécessaires ne sont pas prévues si les travaux envisagés devaient être réalisés. En particulier, un arbre classé se situe sur la parcelle contiguë n° 2247 à 4.50 m de la limite avec la parcelle n°5060. Les recourantes relèvent que si l'emprise des terrassements qui seront réalisés s'étend jusqu'en limite de parcelle, des racines d'une section de plusieurs centimètres seront arrachées, ce qui équivaldrait à un abattage sans autorisation au sens de l'art. 3 al. 5 RPA. Le rapport sur lequel elles se fondent préconiserait de limiter l'emprise des terrassements projetés par la pose d'une robuste clôture de chantier à une distance de 2.50 m de la parcelle. L'autorité intimée et les constructrices ne contestent pas que l'arbre précité, un épicéa selon le rapport d'expertise produit par les recourantes, est un arbre protégé au sens du règlement communal sur la protection des arbres. Elles font toutefois valoir qu'il n'y a pas d'abattage au sens de l'art. 3 al. 5 RPA. c) Il ressort du rapport d'expertise produit par les recourantes que l'épicéa concerné, situé à l'angle de la parcelle n° 2247, possède des racines traçantes, plusieurs grosses racines étant visibles en surface débordant sur la parcelle n° 5060. Cet état de fait a été confirmé par les constats faits à l'audience tenue sur place. Ainsi, il ressort du compte rendu de l'inspection locale que la couronne du sapin [recte: épicéa] en question s'étend partiellement sur la parcelle n° 5060, ce qui signifie que ses racines s'étendent selon toute vraisemblance également aussi loin. Lors de cette audience, les constructrices ont toutefois exposé que toutes les précautions

nécessaires seraient prises pour préserver au maximum les racines de cet arbre lors des travaux; en particulier, les recommandations figurant dans le rapport d'expertise produit par les recourantes seraient suivies, ce dont le tribunal prend acte. En outre, il ressort des plans d'enquête que la terrasse sise à l'ouest du bâtiment projeté s'avancera jusqu'à 4 m de la parcelle voisine alors que les canalisations ne devraient pas s'en approcher à moins de 3.50 m, si bien qu'il n'y a à ce stade pas lieu de douter que la distance de 2.50 m préconisée dans le rapport pourra être respectée, de même que les autres mesures de protection souhaitées par les recourantes. Au stade de la délivrance du permis de construire, il n'y a ainsi pas d'éléments permettant de retenir la réalisation d'une atteinte au sens de l'art. 3 al. 5 RPA par les futurs travaux de terrassement. d) Mal fondé, ce grief doit également être écarté.

E. 8

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée. Succombant, les constructrices supporteront les frais de justice ainsi que des dépens en faveur des recourantes qui ont agi avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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