

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

1C\_42/2014

Arrêt du 16 septembre 2014

Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges fédéraux Merkli, Juge président,  
Aemisegger et Chaix.  
Greffier : M. Kurz.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Sabine Simkhovitch-Dreyfus, avocate,  
recourante,

contre

Helvetia Nostra, représentée par Me Pierre Chiffelle, avocat,  
intimée,

Municipalité d'Ormont-Dessous, chemin de Planchamp 2, 1863 Le Sépey.

Objet

permis de construire, art. 8 ORS,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal  
du canton de Vaud, Cour de droit administratif  
et public, du 11 décembre 2013.

Faits :

A.

Le 9 avril 2013, la société A. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: la constructrice) a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur trois chalets sur la parcelle n° 1679 de la commune d'Ormont-Dessous, le long du chemin des Cartiers à proximité du col des Mosses. La parcelle, acquise en 2007, présente une superficie totale de 21'164 m<sup>2</sup> et est occupée en grande partie, au sud-est, par une aire forestière. Elle fait l'objet d'un plan de quartier adopté le 26 juin 1990 (ci-après: PLQ) et approuvé par le Conseil d'Etat vaudois le 18 juillet 1990, qui définit dans la partie nord-ouest cinq périmètres d'implantation permettant la construction de 19 chalets destinés "principalement à l'habitation secondaire". Mis à l'enquête publique le 12 juin 2013, le projet a suscité l'opposition d'Helvetia Nostra, qui dénonçait une incompatibilité avec l'art. 75b Cst.

B.

Le 26 juillet 2013, la Municipalité d'Ormont-Dessous a rejeté l'opposition et accordé le permis de construire, considérant que l'art. 8 de l'ordonnance sur les résidences secondaires (RS 702) permettait la réalisation de projets fondés sur un plan de quartier antérieur au 11 mars 2012.

C.

Par arrêt du 11 décembre 2013, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a admis le recours formé par Helvetia Nostra et annulé la décision du 26 juillet 2013. Les chalets projetés constituaient des résidences secondaires alors que la commune comprenait déjà plus de 20% de ce type de logements. Le plan de quartier avait été adopté 23 ans avant la demande de permis de construire et ne définissait pas précisément la conception des bâtiments. La constructrice n'avait acquis le terrain qu'en 2007 et n'avait donc pas participé à un processus continu d'aménagement. Enfin, une partie des périmètres d'implantation paraissait devenue inconstructible en

raison de l'étendue de l'aire forestière. Le projet ne pouvait dès lors bénéficier du régime de l'art. 8 de l'ordonnance sur les résidences secondaires.

D.

A. \_\_\_\_\_ SA forme un recours en matière de droit public par lequel elle demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal, de lever l'opposition d'Helvetia Nostra et d'ordonner la délivrance du permis de construire.

La Cour de droit administratif et public se réfère à son arrêt, sans répondre au recours. Helvetia Nostra conclut au rejet du recours et à la constatation que le permis de construire est nul, subsidiairement annulé. La Municipalité d'Ormont-Dessous conclut en substance à l'admission du recours en expliquant notamment pour quelles raisons la demande de permis de construire n'a pas été déposée auparavant. L'Office fédéral du développement territorial (ODT) conclut au rejet du recours. Les parties ont déposé des écritures complémentaires, persistant dans leurs conclusions.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale de dernière instance cantonale rendue en droit public de l'aménagement du territoire et des constructions. Il est recevable au regard des art. 82 let. a et 86 al. 1 let. d LTF et a été formé dans le délai fixé à l'art. 100 al. 1 LTF. La recourante, qui se voit définitivement refuser une autorisation de construire sur sa parcelle, a qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

2.

La recourante invoque l'art. 8 de l'ordonnance sur les résidences secondaires (ci-après, l'ordonnance). Elle relève que les deux conditions posées par cette disposition (date d'approbation antérieure au 11 mars 2012 et définition des éléments essentiels de l'autorisation de construire) seraient en l'occurrence satisfaites: le plan de quartier remonte au 26 juin 1990 et réglerait tous les éléments essentiels, y compris l'affectation à la résidence secondaire. La recourante avait acquis la parcelle en fonction de l'existence du PLQ, et il n'existait alors aucune urgence à construire. Le projet, qui concerne la partie de la parcelle non concernée par l'extension de la zone forestière, permettrait un développement mesuré, conformément au PLQ et à l'art. 8 de l'ordonnance.

2.1. Helvetia Nostra considère que cette dernière disposition ne respecterait pas l'art. 75b Cst. puisqu'elle porterait atteinte au principe de l'arrêt immédiat de toute construction de résidences secondaires dans les communes concernées, en donnant trop de poids à la protection de la bonne foi. Helvetia Nostra met également en doute la compétence du Conseil fédéral pour définir par voie d'ordonnance le champ d'application de la disposition constitutionnelle. Ces questions n'ont toutefois pas à être résolues dans le cas d'espèce. En effet, qu'il soit ou non applicable, l'art. 8 de l'ordonnance ne permettrait pas la réalisation litigieuse.

2.2. En vigueur depuis le 11 mars 2012, l'art. 75b Cst. interdit toute construction de résidences secondaires dans les communes où la proportion de 20% est déjà atteinte (ATF 139 II 243). Les permis délivrés après le 11 mars 2012 sont annulables, alors que ceux délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont nuls (même arrêt, consid. 11 p. 259). L'art. 8 de l'ordonnance aménage une exception à cette interdiction pour les résidences secondaires autorisées "sur la base d'un plan d'affectation spécial lié à un projet", si (a) le plan a été approuvé avant le 11 mars 2012 et (b) s'il règle les "éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, la dimension et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leur mode et l'indice d'utilisation". Cette disposition tend à protéger la bonne foi du propriétaire, lorsque celui-ci peut se prévaloir d'une mesure de planification antérieure suffisamment précise pour équivaloir à une autorisation de construire.

2.3. En l'occurrence, le plan de quartier "Au Cartier" porte sur un secteur constitué essentiellement par la parcelle n° 1527. Il définit plusieurs périmètres à l'intérieur desquels les bâtiments nouveaux peuvent être implantés avec, pour chacun de ces périmètres, une surface brute de plancher maximum. Les chalets ne figurent sur le plan qu'à titre indicatif, le règlement prévoyant une distance minimale de 3,5 m entre bâtiments. Il en va de même des gabarits, le règlement mentionnant simplement un nombre de niveaux à ne pas dépasser. Les trois chalets prévus dans la demande d'autorisation de construire diffèrent d'ailleurs de ceux qui figurent dans le PLQ: les surfaces d'accès sont différentes, les bâtiments sont moins larges et les distances (12,8 m) nettement supérieures. S'agissant de l'esthétique, le règlement se limite à des principes (homogénéité, harmonie et

intégration). En définitive, le plan ne précise ni l'implantation définitive des bâtiments, ni leurs surfaces et hauteurs, ni leur aspect extérieur. Quant à l'affectation à la résidence secondaire, il ne s'agit que d'un principe susceptible d'exceptions (art. 3 du règlement). L'appréciation de la cour cantonale selon laquelle le plan de quartier n'est pas suffisamment précis au regard des exigences de l'art. 8 de l'ordonnance, ne prête dès lors pas le flanc à la critique.

2.4. A cela s'ajoute qu'au moment de la demande de permis de construire, le plan datait de quelque 23 ans. Or, le droit fédéral impose à l'autorité d'adapter les plans d'affectation en cas de modification des circonstances (art. 21 al. 2 LAT) : la zone à bâtir se définit en effet selon une perspective à quinze ans (cf. art. 15 let. b LAT; ATF 131 II 728 consid. 2.6 p. 734), au-delà de laquelle un réexamen est nécessaire. Outre la durée considérable écoulée depuis son adoption, l'évolution des circonstances pouvait également commander une adaptation du plan de quartier. L'aire forestière s'est en effet étendue, rendant impossible la réalisation du périmètre D et une partie du périmètre C. Cela n'affecte certes pas directement les trois chalets situés au nord-ouest de la parcelle, mais pouvait imposer une adaptation de l'ensemble du plan afin de revoir les implantations. Enfin, quelles que soient les raisons pour lesquelles les propriétaires précédents n'ont pas commencé à concrétiser l'aménagement prévu, l'intimée - qui a acquis la parcelle six ans avant de requérir l'autorisation de construire - ne peut non plus se prévaloir de sa participation au processus de planification.

3.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Conformément à l'art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante qui succombe, de même que l'indemnité de dépens allouée à l'intimée Helvetia Nostra, qui a procédé avec un avocat (art. 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de dépens de 3'000 fr., est allouée à l'intimée Helvetia Nostra, à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Municipalité d'Ormont-Dessous, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 16 septembre 2014

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

Le Juge président : Merkli

Le Greffier : Kurz