

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.352/2005 /col

Arrêt du 25 août 2005
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président,
Aemisegger et Reeb.
Greffier: M. Kurz.

Parties
les époux A._____,
Hoirs B._____,
C._____,
recourants,
tous représentés par Me Benoît Bovay, avocat,

contre

les sociétés D._____ et E._____,
intimées, représentées par Me Philippe Vogel,
avocat,
Commune d'Ormont-Dessus, 1865 Les Diablerets, représentée par Me Jacques Haldy, avocat,
Tribunal administratif du canton de Vaud,
avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne.

Objet
art. 9 et 29 Cst. (permis de construire),

recours de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 9 mai 2005.

Faits:

A.

Le 23 février 2004, Les sociétés D._____ et E._____, promettants acquéreurs, ont déposé une demande de permis de construire portant sur trois chalets résidentiels sur les parcelles n°2094 et 2371 de la commune d'Ormont-Dessus. D'une surface totale de 4681 m², le bien-fonds est situé dans la zone de village des Diablerets. Il est bordé au sud par la rue de la Gare et à l'ouest par un ruisseau. Les trois bâtiments projetés sont de formes et de volumes divers. Le plus grand (bâtiment C) est situé en bordure de la rue de la Gare; d'une surface au sol de 740 m², il forme un U composé de six parties. Il comprend 17 logements et des arcades avec 14 places de stationnement le long de la rue. Le bâtiment A, situé le long du ruisseau, est composé de trois parties, d'une surface au sol de 410 m²; il comprend 11 appartements. Le bâtiment C est composé d'un corps unique de 256 m²; il comprend 8 appartements. Les bâtiments sont distants d'environ 10 mètres.

Dans sa synthèse, la Centrale des autorisations CAMAC fait état de l'ensemble des préavis positifs et des autorisations spéciales requises, sous certaines conditions.

Le 9 juillet 2004, la Municipalité d'Ormont-Dessus a décidé d'accorder le permis et de rejeter les oppositions formées, notamment, par les époux A._____, B._____ et C._____.

B.

Par arrêt du 9 mai 2005, le Tribunal administratif vaudois, après avoir procédé à une inspection locale, a partiellement admis le recours formé par les opposants précités. La galerie prévue au sud du bâtiment C était distante

de moins de 3 mètres de la chaussée; il ne s'agissait pas d'une simple dépendance, de sorte que la distance prévue à l'art. 37 LR n'était pas respectée. Il en allait de même pour les quatorze places de parc. Les autres griefs soulevés par les recourants ont en revanche été écartés. Le dossier était complet et la pose de gabarits, en lieu et place des ballons élevés lors de l'inspection locale, ne s'imposait pas. L'ordre non contigu était applicable dans la zone; chaque bâtiment formait un tout et ne pouvait être considéré comme un ensemble de constructions en contiguïté. La disposition imposant le parallélisme entre les façades et la limite des constructions ne s'appliquait qu'au bâtiment C, en bordure de la route. Les balcons et coursives ne constituaient pas des volumes supplémentaires et ne devaient pas être pris en compte dans le calcul de la distance entre bâtiments. Les hauteurs des bâtiments avaient été calculées correctement, sur les angles extérieurs principaux, et les ouvertures en toitures

constituaient des pignons secondaires, de forme et de taille réglementaires. Les autres prescriptions relatives à la forme et à l'orientation des bâtiments étaient respectées. Enfin, le projet ne nécessitait pas l'adoption d'une planification spéciale.

C.

Les époux A. _____, les hoirs de B. _____ et C. _____ forment un recours de droit public contre cet arrêt, dont ils demandent l'annulation. Ils demandent l'effet suspensif, ainsi que l'organisation d'une inspection locale.

Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt. Les constructrices concluent au rejet du recours. La Municipalité conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours.

L'effet suspensif a été admis par ordonnance présidentielle du 13 juillet 2005.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité et la qualification juridique des recours qui lui sont soumis (ATF 130 II 67 consid. 1 et les arrêts cités).

1.1 Le recours est entièrement formé pour violation de la réglementation de droit cantonal des constructions, ainsi que pour violation du droit d'être entendu. C'est dès lors avec raison que les recourants agissent par la seule voie du recours de droit public.

1.2 L'arrêt attaqué est final au sens de l'art. 87 OJ puisque, pour l'essentiel, il confirme l'octroi d'une autorisation de construire. L'annulation partielle de celle-ci n'implique aucun renvoi à l'autorité inférieure. L'arrêt est par ailleurs rendu en dernière instance cantonale (art. 86 OJ). Il reste à examiner si les recourants ont qualité pour agir.

1.3 Selon l'art. 88 OJ, ont notamment qualité pour agir les particuliers lésés par des arrêtés ou décisions qui les concernent personnellement. Le recours de droit public n'est ainsi ouvert qu'à celui qui est atteint par l'acte attaqué dans ses intérêts personnels et juridiquement protégés; le recours formé pour sauvegarder l'intérêt général, ou de simples intérêts de fait, est en revanche irrecevable (ATF 126 I 43 consid. 1a p. 44, 81 consid. 3b p. 85; 125 II 440 consid. 1c et les arrêts cités).

1.4 Selon la jurisprudence relative à l'art. 88 OJ, celui qui conteste l'octroi d'une autorisation de construire à un autre propriétaire, en dénonçant une application arbitraire (art. 9 Cst.) de la réglementation en matière d'aménagement du territoire ou de police des constructions, doit invoquer une norme du droit cantonal tendant, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin (ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46). Il doit en outre être touché par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 p. 268 et les arrêts cités). Dans cette situation, l'intérêt juridiquement protégé ne peut pas résulter du seul art. 9 Cst. (cf. ATF 129 I 113 consid. 1.5 p. 118; 126 I 81 consid. 2a et 3b p. 84 s.; à propos plus spécialement du recours du voisin: ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46; 125 II 440 consid. 1c p. 442; 118s du 232 consid. 1a p. 234 et les arrêts cités).

La jurisprudence retient que les pures clauses d'esthétique sont des règles qui visent à protéger exclusivement l'intérêt public et non pas accessoirement l'intérêt des voisins (ATF 118 Ia 232 consid. 1b p. 235 et les arrêts cités). Il en va de même des principes généraux de la planification, ou encore des prescriptions sur la protection des monuments, de la nature et du paysage (ATF 116 Ia 433 consid. 2a p. 437). La jurisprudence retient encore que les dispositions relatives à la hauteur et à la densité d'utilisation des constructions sont des règles mixtes, tendant à protéger tant l'intérêt public que l'intérêt des voisins (ATF 117 Ia 20 consid. 3b, 113 Ia 470 consid. 1b, 112 Ia 90 consid. 1b, 415 consid. 1b/bb). Il incombe au recourant d'alléguer les faits qu'il considère comme

propres à fonder sa qualité pour recourir, lorsqu'ils ne ressortent pas avec évidence de la décision attaquée ou du dossier (ATF 120 Ia 227 consid. 1, 115 Ib 505 consid. 2).

1.5 Les recourants préconisent un assouplissement de cette jurisprudence. Ils relèvent que les voisins sont les personnes les plus directement concernées par le respect des normes relatives à l'esthétique des bâtiments et à leur intégration dans l'environnement bâti.

En dépit de ces objections, il n'y a pas lieu de revenir sur la jurisprudence constante dans ce domaine: le voisin peut certes être touché plus que quiconque par le non respect des normes relatives à l'esthétique ou l'aménagement du territoire. Son intérêt demeure toutefois un intérêt de fait, dans la mesure où il n'y a pas d'atteinte directe au droit de propriété résultant de la violation alléguée. Il ne pourrait en aller différemment que dans les cas où la violation alléguée des règles d'esthétique apparaît si importante qu'elle puisse être comparée à une véritable atteinte aux droits de la personnalité. Rien de tel n'est allégué dans le cas particulier. Par ailleurs, l'éventuelle perte de valeur qui pourrait affecter la propriété des recourants ne constitue qu'une atteinte indirecte, qui ne saurait justifier un droit d'intervention du voisin. Admettre le contraire reviendrait à étendre exagérément le cercle des personnes habilitées à agir, contrairement au but de l'art. 88 OJ.

1.6 Sur le vu de ce qui précède, les recourants n'ont pas qualité pour se prévaloir des dispositions relatives à la forme des toitures ou des bâtiments, car il s'agit de pures normes d'esthétique.

1.7 Ils ne sauraient non plus se plaindre d'une violation des règles relatives à l'ordre contigu. Ces dispositions sont de nature mixte, dès lors qu'elles visent d'une part au respect de certaines distances à observer jusqu'aux propriétés attenantes - et tendent dans cette mesure à la protection des voisins - et, d'autre part au respect des distances entre les bâtiments situés sur la même parcelle. Elles sont fondées sur des motifs de sécurité puisqu'elles visent à empêcher la propagation des incendies et à améliorer la salubrité; elles tendent également à créer des espaces verts et des places de jeu entre les bâtiments et de permettre des divisions ultérieures des parcelles (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001 p. 387). A cela s'ajoutent des considérations d'ordre esthétique, également retenues par le Tribunal administratif dans son arrêt: il s'agit en effet d'éviter, dans un environnement bâti dispersé, l'effet de masse que produirait un seul volume trop imposant. C'est manifestement dans ce sens que les recourants invoquent les art. 5 et 7 RPE; ils prétendent en effet que les constructeurs auraient dû, en respectant les distances entre bâtiments, diminuer les volumes et

améliorer ainsi l'intégration des bâtiments, "ce qui aurait notamment été au bénéfice des voisins". Les recourants n'expliquent toutefois nullement en quoi ils seraient touchés en tant que propriétaires voisins par la violation alléguée; il n'en résulte en particulier ni une augmentation de la densité des constructions, ni un dépassement des limites autorisées, et les recourants ne prétendent pas subir un impact visuel particulier depuis leurs propres biens-fonds. Ainsi soulevé, le grief relève également de l'esthétique et de l'intégration des bâtiments et est, partant, irrecevable.

1.8 Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande d'inspection locale des recourants, dès lors que la recevabilité du recours est limitée aux griefs d'ordre formel.

2.

En tant que parties à la procédure cantonale, les recourants ont qualité pour se plaindre d'une violation des droits formels que leur reconnaît la législation cantonale ou qui sont garantis directement par la Constitution, lorsque cela équivaut à un déni de justice formel (ATF 129 II 297 consid. 2.3 p. 301; 126 I 81 consid. 3b p. 86 et les arrêts cités).

2.1 Les recourants reprochent à ce titre au Tribunal administratif d'avoir renoncé à la pose de gabarits. Celle-ci avait été ordonnée en vue de l'inspection locale, mais les constructrices s'étaient contentées d'élever des ballons, ce qui n'avait pas permis d'apprécier les angles des bâtiments et les toitures, ainsi que, d'une manière générale, l'impact du projet sur la zone du centre du village des Diablerets. Le tribunal ne pouvait renoncer à une mesure d'instruction en prétendant s'être "forgé une idée précise" de l'impact des constructions.

2.2 Les recourants invoquent à ce sujet l'art. 81 du règlement communal de 1995 sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), ainsi que l'art. 108 al. 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas à la procédure de recours, mais à la procédure d'autorisation de construire. Or, les recourants ne se plaignent pas de l'absence de gabarits lors de la mise à l'enquête. Leur connaissance du projet était d'ailleurs manifestement suffisante pour leur permettre de former opposition, puis de recourir en toute connaissance de cause. Les dispositions cantonales et communales précitées confèrent par ailleurs un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, et les recourants ne

prétendent pas qu'elles iraient au-delà des exigences découlant du droit d'être entendu.

2.3 Pour sa part, la cour cantonale a certes, dans un premier temps, estimé que la pose de gabarits constituait une mesure d'instruction adéquate. Elle n'était toutefois pas définitivement liée par cette appréciation. Compte tenu de la complexité des bâtiments, en particulier des toitures, la pose de gabarits aux angles et axes principaux n'était manifestement pas propre à assurer une meilleure compréhension du projet que la pose de piquets et de ballons. Le refus de compléter l'instruction sur ce point ne viole donc pas le droit d'être entendu.

3.

Les recourants se plaignent également de ce que le dossier de la Municipalité n'ait pas été intégralement produit; il manquerait notamment les documents techniques permettant de contrôler le respect de la réglementation, les descriptifs et explications fournis par les constructrices, le dossier relatif au premier projet refusé en 2003 et la correspondance échangée à ce sujet.

3.1 Les recourants insistent sur le caractère formel du droit d'être entendu. Cela n'empêche toutefois pas l'autorité de se livrer à une appréciation anticipée des preuves offertes, et de refuser la production requise lorsque celle-ci n'est pas propre à influencer sur la décision à rendre. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 125 I 127 consid. 6c/cc p. 135, 417 consid. 7b p. 430; 124 I 208 consid. 4a p. 211, 241 consid. 2 p. 242 et les arrêts cités; à propos de la notion d'arbitraire, cf. ATF 129 I 8 consid. 2. p. 9; 128 I 273 consid. 2.1 p. 275 et les arrêts cités).

3.2 En l'occurrence, le Tribunal administratif a relevé, à juste titre, que le dossier contenait notamment l'ensemble des plans, la demande de permis de construire et le règlement communal, soit toutes les pièces nécessaires au contrôle de la conformité du projet à la réglementation applicable. Cette appréciation anticipée n'a rien d'arbitraire: le permis de construire faisant l'objet du recours cantonal devait en effet être examiné pour lui-même, et non en comparaison avec l'ancien projet. Les recourants n'indiquent d'ailleurs pas quelle pièce ferait défaut, et sur quel point particulier du projet une comparaison aurait pu se révéler utile. Le grief doit par conséquent être écarté.

4.

Les recourants se plaignent de la motivation de l'arrêt attaqué, en rapport avec le grief tiré du défaut de planification. Comme cela est relevé ci-dessus (consid. 1.4), la violation des principes généraux de planification ne peut être invoquée par les voisins. Une motivation insuffisante est certes un grief formel, en principe recevable. Toutefois, les recourants ne sauraient tenter de remettre en cause, par ce biais, la décision sur le fond (ATF 129 I 217 consid. 1.4 p. 222; 120 Ia 227 consid. 1 p. 230 et les arrêts cités).

4.1 Le Tribunal administratif n'a pas méconnu l'argument soulevé par les recourants. Il a retenu (consid. 13 de l'arrêt attaqué) que les conditions posées à l'art. 77 LATC pour exiger l'élaboration d'un plan spécial n'étaient pas réunies: le projet était conforme à l'affectation de la zone, il ne compromettrait pas le développement futur du quartier, et aucune modification de la planification ou de la réglementation n'était envisagée.

4.2 Les recourants reprochent au Tribunal administratif de ne pas s'être prononcé sur l'esthétique du projet, au regard notamment de l'art. 13 RPE. Selon eux, par leur importance et leur architecture, les bâtiments n'avaient rien à voir avec les constructions villageoises de montagne. A la lecture du recours cantonal, on constate que l'argument relatif à l'esthétique est soulevé de manière éparse; les recourants invoquaient certes l'art. 13 RPE, mais ils affirmaient à ce propos que les volumes étaient exagérés et que l'orientation et la pente des toitures ne s'harmonisaient pas avec les courbes de niveau et les bâtiments voisins. Il était reproché, en définitive, une utilisation maximale des possibilités de construire. Les recourants mettaient aussi en cause le non respect de l'ordre non contigu.

Même si elle ne s'est pas livrée à une appréciation spécifique de la valeur esthétique du projet, la cour cantonale a répondu, de manière séparée, à chacun de ces arguments. Elle a en outre considéré que chaque corps de bâtiment comportait une toiture à deux pans, dans le style des chalets environnants, que le choix architectural était "judicieux et conforme à la réglementation de la zone" (consid. 4 in fine), que la forme en U donnée aux bâtiments A et C avait pour but de "préserver les proportions usuelles d'un bâtiment". Du point de vue formel de l'obligation de motiver, l'arrêt attaqué apparaît suffisant.

4.3 Les recourants tentent encore de revenir sur l'application des art. 77 LATC et 87 RPE en affirmant que l'importance du projet nécessitait une planification spéciale. L'argument relève toutefois non plus de la forme, mais du fond et est, partant, irrecevable.

5.

Sur le vu de ce qui précède, le recours de droit public doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Conformément aux art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ, un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, de même qu'une indemnité de dépens allouée aux constructrices et à la Municipalité, qui ont agi par l'entremise d'un avocat.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 4000 fr. est mis à la charge des recourants.

3.

Les indemnités suivantes sont allouées à titre de dépens, à la charge solidaire des recourants:

3.1 2000 fr. à la Municipalité d'Ormont-Dessus;

3.2 2000 fr. aux intimées D. _____ et E. _____.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Tribunal administratif du canton de Vaud.

Lausanne, le 25 août 2005

Au nom de la Ire Cour de droit public

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: