

VD_OMNI AC.2012.0180 vom 12. Dezember 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0180

FR: VD_OMNI AC.2012.0180 du 12 décembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0180 del 12 dicembre 2012

Regeste

ANTON-SMITH, ANTON-SMITH/Municipalité d'Ollon, Service des forêts, de la faune et de la nature, FERNANDEZ-Y-FENGARA | L'art. 75 b Cst. interprété en relation avec l'art. 197 ch. 9 Cst. ne peut pas faire obstacle à un permis de construire une résidence secondaire délivré en 2012.

Erwägungen

E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, LAT; RS 700). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, la jurisprudence reconnaît au voisin la qualité pour recourir si l'admission du recours peut lui procurer un avantage pratique. En pareil cas, le voisin peut exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, la propriété des recourants est adjacente à la parcelle du constructeur intimé. Ils peuvent invoquer, en raison de cette situation, un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire. L'acte de recours respecte les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants ont présenté dans leur mémoire de recours un premier grief d'ordre formel: selon eux, la municipalité a violé leur droit d'être entendus en leur communiquant une décision de rejet de leur opposition qui n'était pas suffisamment motivée, et à laquelle

n'étaient pas annexés le permis de construire ni la synthèse CAMAC. Les recourants ont toutefois d'emblée indiqué que cette violation du droit d'être entendu pourrait être réparée si la municipalité fournissait les explications et les actes concernés dans le délai de réponse, pour autant qu'ils aient ensuite la possibilité de répliquer. Après avoir pris connaissance de la réponse de la municipalité et du dossier, les recourants ont exposé, dans leurs déterminations du 19 octobre 2012, que le vice avait été réparé. Il apparaît ainsi que les recourants renoncent à se plaindre d'une violation du droit d'être entendu; ce grief n'a donc plus à être examiné.

E. 3

L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable ". b) En l'occurrence, le constructeur a obtenu de la municipalité, le 13 novembre 2008, une autorisation préalable d'implantation pour un chalet. Il n'est pas contesté que cette autorisation n'est pas périmée au sens de l'art. 119 al. 2 LATC, vu la date du dépôt de la demande de permis de construire. L'emprise au sol du chalet lui-même (en rouge sur le plan de situation, " habitation projetée ") est identique dans le dossier de l'autorisation préalable d'implantation et dans le dossier du permis de construire. Les plans et coupes établis en 2008 et ceux portant la date du 17 juin 2011 (à l'échelle 1:200) sont quasiment identiques en ce qui concerne l'implantation et le profil du chalet proprement dit, à l'exclusion du sous-sol et de la terrasse (chalet comportant un rez-de-chaussée et deux étages, avec une hauteur au faîte de 8,72 m depuis le niveau moyen du rez-de-chaussée). Contrairement à ce qu'affirment les recourants, on ne voit pas sur quel point les cotes des niveaux habitables auraient été modifiées depuis les plans de 2008. L'octroi de l'autorisation préalable d'implantation avait été décidé de manière coordonnée avec l'autorité cantonale chargée d'appliquer la législation sur les forêts et l'implantation du bâtiment à moins de 10 m de la lisière avait été en principe autorisée. Les autorités compétentes ont ainsi tranché des questions de principe concernant l'édification de la construction, à savoir sur le droit de construire sur la parcelle, sur le type de bâtiment, sur l'emplacement du chalet et sur ses dimensions générales – hauteur, longueur des façades, rapport entre la surface construite et la surface du terrain (cf. art. 28 ss du règlement du PPA ECVA [RPPA], qui fixe les règles topiques pour la zone de chalets A). En 2008, les recourants ont renoncé à former opposition et à recourir contre l'autorisation préalable d'implantation. Celle-ci est entrée en force et, n'étant pas périmée (cf. supra), elle lie la municipalité, laquelle doit délivrer le permis de construire si le projet de construction est conforme aux conditions fixées par l'autorisation préalable. La première autorisation a donc dans cette mesure une portée juridique analogue à celle d'un permis de construire. En revanche, s'il apparaît que le projet ne respecte pas les conditions fixées par cette autorisation, ou diffère de celui qui avait été présenté initialement, l'autorité communale, le cas échéant l'autorité de recours, examine librement toutes les questions que soulève le projet sans être liée par le permis d'implantation. L'autorisation préalable ne lie ainsi la municipalité lors de la procédure définitive de la demande de permis de construire que dans la mesure où la situation de fait et de droit déterminante qui a conduit à son octroi reste pour l'essentiel inchangée (arrêt CDAP AC 2009.027 du 23 avril 2010, consid. 1b et les arrêts cités). c) Cela étant, il est vrai que dans le dossier de l'autorisation préalable d'implantation, ni le niveau en sous-sol (garage, etc., surface teintée en mauve sur le plan de situation) ni la terrasse à aménager au-dessus de cet ouvrage souterrain, dont elle fait partie, n'étaient mentionnés (ou, à tout le moins, pas clairement figurés). Il convient donc d'examiner si l'on peut considérer que le chalet projeté par le constructeur est resté identique depuis la demande d'autorisation

préalable d'implantation. En d'autres termes, il faut déterminer si, en complétant les plans pour ajouter un niveau en sous-sol, le constructeur a modifié sensiblement son projet, de sorte que l'autorisation préalable ne pourrait plus lier la municipalité. Pour répondre à cette question, il faut en premier lieu examiner si l'adjonction de ce sous-sol a pour conséquence que le chalet ne respecte plus les prescriptions du règlement communal sur les dimensions des constructions (hauteur, surface maximale, distance aux limites). Précisément, les recourants prétendent que le bâtiment autorisé ne serait pas réglementaire de ce point de vue (cf. consid. 4 infra).

E. 4

Les recourants font valoir que le statut des constructions souterraines est réglé par l'art. 74 RPPA – disposition applicable à toutes les zones du PPA ECVA – mais que le sous-sol du chalet litigieux ne peut pas bénéficier de cette réglementation. Ils prétendent aussi que la terrasse prévue sur le garage n'est pas admissible au regard de l'art. 84 al. 2 LATC. a) L'art. 84 LATC, applicable aux constructions souterraines, est ainsi libellé: " 1 Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération: - dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments; - dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. 2 Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage ". Dans le périmètre du PPA ECVA, la norme communale fondée sur l'art. 84 LATC est l'art. 74 RPPA, dont le titre est " Dépendances souterraines " et dont la teneur est la suivante: " Pour la construction de garages en limite de propriété, l'art. 39 RLATC est applicable. Les garages comprenant plusieurs places, les locaux pour la pratique du sport et locaux de service dont trois façades sont enterrées et dont le 60 % au moins du volume est réalisé en-dessous du niveau du terrain naturel, ne sont pas compris: – dans le calcul de la surface bâtie – dans le calcul de la proportion des façades – dans le calcul de la distance à la limite. Toutefois, pour de telles constructions, la distance aux fonds voisins est de 2 m au minimum ". b) Dans le projet litigieux, le niveau en sous-sol – avec trois façades enterrées et au moins 60 % du volume sous le niveau du terrain naturel – comporte un garage pour 4 voitures, un local à skis, un local dénommé " salle TV fitness " avec un hammam adjacent, une cave, une buanderie et une chaufferie. Tous ces locaux correspondent à la définition de l'art. 74 al. 2 RPPA. Les notions de " locaux de service " et de " locaux pour la pratique du sport " sont du reste des notions relativement indéterminées; la municipalité, qui dispose d'une certaine marge d'appréciation à ce propos, ne les a pas mal interprétées dans le cas particulier, et elle pouvait admettre l'application de l'art. 74 al. 2 RPPA. La Cour de céans a déjà eu l'occasion de s'interroger sur la portée de cette disposition réglementaire dans le cadre d'un litige portant sur la création d'un " hammam/jacuzzi ", mais elle n'a pas exclu qu'une telle installation puisse être visée (arrêt AC.2009.0091 du 17 février 2010, consid. 8). Dans le cas particulier, l'interprétation municipale n'est donc pas en contradiction avec la jurisprudence cantonale. Les recourants ne prétendent du reste pas que les locaux concernés seraient en réalité voués à une affectation qui n'est pas visée à l'art. 74 al. 2 RPPA. Au demeurant, la règle imposant une distance de 2 m entre la construction souterraine et la limite du fonds voisin est respectée (art. 74 al. 3 RPPA) et il n'est pas prétendu que d'autres prescriptions applicables aux constructions souterraines dans la zone de chalets A seraient violées. Vu ce qui précède, la présence d'un sous-sol non mentionné au stade de l'autorisation préalable d'implantation n'est pas de nature à priver cette autorisation préalable de ses effets juridiques, puisque l'adjonction de cette construction souterraine n'a pas de conséquence

pour l'application des règles sur le calcul de la surface bâtie (coefficient d'occupation du sol) et sur le calcul de la distance aux limites (art. 84 al. 1 LATC, art. 74 al. 2 RPPA). En d'autres termes, s'agissant des questions concernant l'implantation (distance aux limites et la forêt), la longueur des façades, le nombre de niveaux et la hauteur du chalet, notamment, l'autorisation préalable d'implantation est pleinement valable quand bien même elle n'incluait pas l'implantation du garage enterré. Il s'ensuit que la municipalité n'avait pas à se prononcer sur les arguments présentés par les opposants durant l'enquête publique, en tant qu'ils concernaient la hauteur du bâtiment (cf. art. 31 RPPA) et la proportion des façades (art. 67 RPPA). Les recourants ne peuvent pas, à ce stade, se plaindre de ce que la municipalité n'ait pas fourni, dans la réponse à leur opposition, des données sur les calculs à effectuer pour contrôler la bonne application de ces règles. c) Cela étant, les recourants critiquent encore un élément de la construction souterraine, à savoir la terrasse prévue sur le garage enterré, au sud et à l'est. Selon eux, cette terrasse est susceptible de leur causer des inconvénients. Ils ne précisent toutefois pas la nature de ces inconvénients. A l'angle sud-est (point le plus proche de la parcelle des recourants), la terrasse se trouve à un peu plus de 3 m de la limite de propriété. Dans la zone de chalets A, pour les constructions qui sont soumises à la réglementation ordinaire (contrairement aux constructions souterraines et aux dépendances de peu d'importance selon l'art. 39 RLATC), la distance minimale à respecter entre les façades et la limite de propriété est de 8 m. La partie supérieure de la construction souterraine litigieuse est notablement plus proche de la parcelle voisine. Cela étant, la réalisation du projet n'est pas susceptible d'entraîner, à cet endroit, une modification sensible du profil ou de la nature du sol, au sens de l'art. 84 al. 2 LATC, ce qui ressort suffisamment clairement des plans et des coupes. La disposition légale précitée exige encore que l'aménagement lié à la construction souterraine ne provoque pas d'inconvénient pour le voisinage. Dans le cas particulier, on ne voit pas quels inconvénients objectifs les recourants pourraient subir, en raison de la présence d'une terrasse le long de deux façades du chalet projeté. Leur chalet (façade nord) est lui-même à une douzaine de mètres de cette terrasse, en contrebas. On ne se trouve à l'évidence pas dans une situation comparable à celle de propriétaires qui contestaient la construction d'une terrasse permettant à leurs voisins de disposer d'une vue plongeante sur leur propre terrasse, à une distance de seulement 1.5 m; en pareil cas, la Cour de céans a admis l'existence d'un inconvénient justifiant de ne pas appliquer le régime spécial pour les constructions souterraines, au sens de l'art. 84 al. 2 LATC (arrêt AC.2012.0036 du 20 septembre 2012, consid. 4c). d) Au surplus, les recourants soutiennent que le garage enterré, avec la terrasse, ne s'intégrerait pas dans l'environnement bâti et naturel. Selon eux, l'octroi du permis de construire pour cet élément violerait l'art. 55 RPPA, qui est la clause d'esthétique applicable dans le périmètre du PPA ECVA. Cet article proscriit les constructions " de nature à nuire au bon aspect d'un lieu "; il exige que les constructions aient " un style qui s'harmonise avec les bâtiments existants et le paysage ". L'art. 55 RPPA correspond à l'art. 86 LATC, en vertu duquel la municipalité doit veiller 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. 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. La jurisprudence a souvent précisé la portée de l'art. 86 LATC, et le contrôle qu'exerce la juridiction cantonale à ce propos (cf. par exemple arrêts CDAP AC.2011.0271 du 12 septembre 2012; AC.2012.0032 du 24 août 2012; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011).

Ainsi, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Un projet peut certes être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison par exemple du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment 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. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; 101 Ia 213). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. Cet examen interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises. Dans le cas particulier, il résulte d'un examen des plans et des coupes que le garage enterré, avec une terrasse dépassant d'un peu plus de 1 m le niveau du terrain naturel, n'est pas un ouvrage propre à nuire au " bon aspect du lieu " (cf. art. 55 al. 2 RPPA). La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que cet ouvrage pouvait s'intégrer dans l'environnement, à savoir dans un quartier de chalets déjà largement bâti. Les griefs tirés de la clause d'esthétique sont mal fondés. e) En définitive, la construction souterraine litigieuse avec sa terrasse n'est pas contraire à la réglementation applicable dans la zone de chalets A. Au demeurant, les constatations pertinentes peuvent être faites sur la base du dossier, de sorte que l'inspection locale requise n'est pas une mesure d'instruction nécessaire. Les griefs des recourants à propos de cette partie du chalet projeté se révèlent donc mal fondés.

E. 5

Les recourants reprochent au service cantonal qui a accordé la dérogation pour une construction à moins de 10 m de la lisière (le SFFN) d'avoir négligé l'impact possible des travaux de construction sur la forêt voisine. Ils soutiennent que le tracé exact de la lisière devrait faire l'objet d'une nouvelle constatation, vu le temps écoulé depuis le dernier relevé de limite de la forêt. Le SFFN a indiqué sans équivoque, dans ses observations sur le recours, que la situation n'avait pas évolué de façon déterminante depuis le 14 septembre 2007, date du dernier relevé de la lisière par un inspecteur forestier. Il n'y a aucun motif de mettre en doute cette constatation et les recourants, qui sont également directement voisins de la forêt, n'ont pas allégué que la forêt empiéterait désormais sur la zone à bâtir à cet endroit. Il faut donc retenir que le tracé de lisière correspond toujours à celui qui avait été pris en considération par le SFFN lorsqu'il avait délivré son autorisation spéciale, ou dérogation, dans le cadre de l'octroi de l'autorisation préalable d'implantation du 13 novembre 2008. Comme la question de la distance entre la forêt et la façade ouest du chalet est précisément une question d'implantation – étant rappelé que le garage enterré n'est pas plus proche de la lisière que la façade du chalet –, ce point n'a plus à être revu au stade du permis de construire. Aussi le SFFN a-t-il confirmé sa première décision en délivrant

l'autorisation spéciale (selon la synthèse CAMAC du 27 septembre 2011) car il a constaté que le projet du constructeur, après la dernière modification des plans, n'impliquait pas une dérogation plus importante que celle délivrée au stade de l'autorisation préalable d'implantation. Le SFFN a imposé les conditions qu'il estimait adéquates pour éviter les dommages à la forêt durant le chantier. Il n'y a aucun motif de considérer que ce service aurait négligé cet aspect, contrairement à ce qu'affirment les recourants, sans présenter du reste d'arguments précis à ce propos. En définitive, l'implantation du chalet ayant déjà été décidée au stade de l'autorisation préalable, sa position par rapport à la forêt voisine n'a pas à être réexaminée. A fortiori ne se justifie-t-il pas de compléter l'instruction par une inspection locale. Les griefs des recourants sur ce point sont mal fondés.

E. 6

Les recourants critiquent le projet du constructeur parce que, selon le plan de situation, le chemin d'accès empiéterait sur leur parcelle n° 1885, sans que cela soit prévu par une servitude. Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. En droit cantonal, en vertu de l'art. 104 al. 3 LATC, il est prescrit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. En l'occurrence, une servitude de passage pour tous véhicules a été constituée afin d'assurer l'accès à la parcelle n° 1623. La municipalité pouvait considérer que le terrain était équipé. Cette question a déjà été résolue au stade de l'autorisation préalable d'implantation, car une telle autorisation n'aurait pas pu être délivrée si la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'avait pas été remplie; en d'autres termes, il s'agit d'une exigence de base, nécessairement examinée dans le cadre de l'art. 119 LATC. L'autorisation préalable du 13 novembre 2008 dispensait donc la municipalité de se prononcer à nouveau sur l'équipement de la parcelle en voie d'accès. Cela étant, il incombera au constructeur de réaliser l'accès pour les véhicules au garage enterré sans empiéter sans droit sur une parcelle voisine. Cet aspect relève toutefois de l'application du droit privé. Du point de vue du droit public (art. 19 et 22 LAT, art. 104 LATC), rien ne s'oppose à la délivrance du permis de construire.

E. 7

Les recourants invoquent finalement " la problématique liée à l'adoption de l'art. 75b Cst. ", sans développer plus avant leur argumentation à ce propos. Aux termes de l'art. 75b al. 1 Cst., " les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune ". Cet article constitutionnel a été adopté en votation populaire le 11 mars 2012 et il est donc en vigueur depuis cette date (RO 2012 p. 3628). Le peuple et les cantons ont toutefois adopté simultanément la disposition transitoire suivante, à l'art. 197 ch. 9 Cst.: "

E. 9

Dispositions transitoires ad art. 75b (Résidences secondaires) 1 Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance les dispositions d'exécution nécessaires sur la construction, la vente et l'enregistrement au registre foncier si la législation correspondante n'est pas entrée en vigueur deux ans après l'acceptation de l'art. 75b par le peuple et les cantons. 2 Les permis de construire des résidences secondaires qui auront été délivrés entre le 1 er janvier de

l'année qui suivra l'acceptation de l'art. 75b par le peuple et les cantons et la date d'entrée en vigueur de ses dispositions d'exécution seront nuls ". Il n'y a pas lieu d'examiner, dans le présent arrêt, si la commune d'Ollon est une commune dans laquelle le parc des logements comporte plus de 20 % de résidences secondaires, ni si le chalet projeté par le constructeur est une résidence secondaire, ni encore si l'application du nouveau régime juridique découlant de l'adoption de l'art. 75b Cst. est exclue en l'occurrence étant donné que le principe de la construction du chalet a été décidé lors de l'octroi de l'autorisation préalable d'implantation en novembre 2008, soit avant la votation populaire du 11 mars 2012. En effet, la municipalité, lorsqu'elle a statué sur la demande de permis de construire le 14 juin 2012, n'était de toute manière pas tenue de refuser d'autoriser la construction d'une résidence secondaire en application de l'art. 75b al. 1 Cst. Cette norme constitutionnelle ne peut pas être appliquée indépendamment de ses dispositions transitoires. Du point de vue du droit intertemporel, le texte adopté en votation populaire, soit l'art. 75b Cst. combiné avec l'art. 197 ch. 9 Cst., distingue deux périodes. La première période est celle qui court de la date de l'adoption (11 mars 2012) jusqu'à la veille du 1^{er} janvier de l'année qui suivra cette adoption (31 décembre 2012). La deuxième période est celle qui court du 1^{er} janvier 2013 à la date de l'adoption des dispositions d'exécution. Les effets juridiques de l'art. 75b Cst. ne sont réglés, par une disposition expresse, que pour la deuxième période. Il faut en déduire que pour la première période, l'entrée en vigueur du texte constitutionnel n'entraîne pas encore la nullité ni l'annulabilité des autorisations de construire des résidences secondaires délivrées pendant ce laps de temps. Avec ce régime de droit intertemporel, il est possible de tenir compte des intérêts du propriétaire foncier ou du promoteur qui a engagé des frais de conception d'un projet et établi des plans pour la mise à l'enquête publique avant le 11 mars 2012. Cet élément doit être pris en considération dans la pesée des intérêts à effectuer pour déterminer la portée de la restriction avant l'adoption des dispositions d'exécution (cf. rapport explicatif du Conseil fédéral du 17 août 2012 relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012, p. 16, où il est indiqué que l'art. 75b Cst. laisse, à propos du régime transitoire, une certaine marge de manoeuvre pour effectuer une pesée des intérêts en présence). Rien n'empêchait d'ailleurs les initiants de prévoir la conséquence de la nullité des permis de construire plus tôt, par exemple, un ou deux mois après l'acceptation de l'initiative s'ils craignaient un dépôt massif de demandes de permis de construire après la votation. En définitive, l'art. 75b Cst. interprété en relation avec l'art. 197 ch. 9 Cst. ne peut faire obstacle à l'octroi d'un permis de construire une résidence secondaire délivré en 2012 (voir CDAP AC.2012.0127 du 22 novembre 2012). La " problématique liée à l'adoption de l'art. 75b Cst. " n'est donc pas pertinente dans le cas particulier. 8. Il s'ensuit que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Le constructeur intimé, représenté par un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 LPA-VD). Il en va de même de la municipalité, qui a elle aussi mandaté un avocat.