

VD_OMNI AC.2012.0403 vom 10. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0403

FR: VD_OMNI AC.2012.0403 du 10 juin 2014

IT: VD_OMNI AC.2012.0403 del 10 giugno 2014

Regeste

HELVETIA NOSTRA/RAGONESI, ELSCHINGER, Municipalité de Gryon | Projet de construction d'un chalet de deux logements dans une commune où s'applique le régime de l'art. 75b Cst. Un des constructeurs dit vouloir occuper le 1er logement comme résidence principale, le second logement devant soit être vendu comme résidence principale soit mis en location comme résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié en application de l'art. 4 let. b de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Pour ce qui est du 1er logement, l'instruction a montré que le projet d'utilisation comme résidence principale est suffisamment crédible. On ne se trouve en tous les cas pas dans l'hypothèse où il apparaît d'emblée que la construction ne pourra pas être utilisée comme résidence principale. Pour ce qui est du second logement, il n'est pas nécessaire que le constructeur opère d'emblée un choix entre résidence principale ou résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié (principe soumis à une coordination 34 ROTC). Fait que le second logement pourra être vendu comme résidence principale pas suffisamment démontré en l'état. En revanche, le fait que les constructeurs ne vont pas occuper ce logement comme résidence secondaire et qu'ils vont le mettre en location aux conditions de l'art. 4 let. b de l'ordonnance sur les résidences secondaires est suffisamment établi. Recours au Tribunal fédéral admis par arrêt du 20 février 2015 (1C_348/2014).

Erwägungen

E. 1

La recourante Helvetia Nostra invoque principalement une violation de l'art. 75b Cst. Elle met également en cause la stabilité du balcon et requiert que les constructeurs soient invités à documenter la stabilité de l'ouvrage sur ce point. Elle met au surplus en cause l'intégration et l'esthétique du mur de soutènement qui a été ajouté postérieurement à l'enquête publique. Elle soutient que c'est à tort qu'une dérogation a été octroyée en ce qui concerne la disposition du règlement communal régissant la profondeur minimale de la terrasse. Elle relève en outre que l'abattage de deux arbres protégés a été autorisé. Elle fait enfin valoir que des modifications apportées au plan de situation n'ont pas été reportées sur les plans coupe et façades du 14 janvier 2013 et que les plans ne seraient par conséquent pas conformes au plan de situation .

E. 2

Il convient d'examiner en premier lieu la qualité d'Helvetia Nostra pour invoquer ces différents griefs. a) L'art. 75 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi qu'à toute autre

personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b) . Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le Tribunal cantonal a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF). Selon la jurisprudence cantonale, les principes développés au regard des art. 37 de l'ancienne loi sur la juridiction et la procédure administratives, 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ, aujourd'hui remplacée par la LTF) et 89 LTF s'appliquent donc toujours à l'art. 75 let. a LPA-VD (cf arrêt AC.2012.0026 du 6 juin 2012 consid. 1a et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, le recourant doit être touché par la décision attaquée de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération. Il doit éprouver personnellement et directement un préjudice juridique ou de fait. Un simple intérêt indirect ou un intérêt exclusivement général - sans le rapport étroit qui est exigé avec l'objet du litige lui-même, n'habilite pas à recourir (v. ATF 125 I 7 consid. 3c p. 9; 123 II 376 consid. 2 p. 378 et les références). L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 131 V 362 p. 364 consid. 2.1 p. 365; 120 I b 48 consid. 2a, p. 51). b) L'association Helvetia Nostra ne prétend pas être atteinte par la décision attaquée comme pourrait l'être n'importe quel particulier. Elle ne peut pas non plus se prévaloir de la jurisprudence fédérale qui reconnaît aux associations le droit de recourir dans l'intérêt de leurs membres lorsque les statuts leur assignent ce but et que la majorité ou un nombre important d'entre eux sont touchés et auraient personnellement qualité pour recourir (v. notamment ATF 114 Ia 452 ; 113 Ia 468 ; 104 Ib 307). Reste à examiner si elle peut se prévaloir de l'art. 12 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451) et de l'art. 90 de la loi cantonale du 17 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS ; RSV 450.11), en relation avec l'art. 75 let. b LPA-VD. . c) aa) En application de l'art. 12 al. 1 let. b LPN, ont qualité pour recourir contre les décisions des autorités cantonales ou fédérales les organisations qui se vouent à la protection de la nature, à la protection du paysage, à la conservation des monuments historiques ou à des tâches semblables à la condition que l'organisation soit active au niveau national et qu'elle poursuive un but non lucratif. Helvetia Nostra fait partie des organisations habilitées à recourir conformément à l'art. 12 LPN (ch. 9 de la liste annexée ODO ; RS 814.076). La légitimation que lui donne cette disposition se limite toutefois à la sauvegarde des intérêts inhérents à la protection de la nature et du paysage ; elle ne s'étend pas à celle d'autres intérêts publics (ATF 112 Ib 548 consid. 1b ; 109 Ib 342-343 consid. 2b). En outre, pour déterminer si une association est habilitée à recourir au regard de l'art. 12 LPN, il convient de vérifier si l'objet du litige touche à une tâche de la Confédération au sens des art. 78 Cst. et 2 LPN (ATF 139 II 271). Ceci implique que le projet en question doit toucher effectivement à l'application du droit matériel de la Confédération (voir notamment Zufferey, Commentaire LPN, Zurich, 1997, ad art. 2, no 4; ATF 123 II 5 consid. 2c; Tribunal administratif, arrêt AC.1999.0002 du 25 juin 1999 et la référence à l'arrêt du Tribunal fédéral du 25 juin 1997, publié in RDAF 1998 I p. 98). A teneur de l'art. 2 LPN, on entend notamment par accomplissement de tâches de la

Confédération l'élaboration de projets, la construction et la modification d'ouvrages et d'installations par la Confédération, ses instituts et ses établissements (let. a), l'octroi de concessions et d'autorisations (let. b) et l'allocation de subvention pour des mesures de planification ainsi que pour des installations et des ouvrages (let. c). Le simple fait d'affirmer, de manière abstraite, que le projet litigieux concerne une tâche fédérale ne suffit pas ; encore faut-il que la partie qui prétend tirer sa qualité pour agir de l'art. 12 LPN allègue, avec une certaine vraisemblance, que le projet litigieux touche effectivement à l'application du droit matériel de la Confédération (AC.2008.0030 du 25 septembre 2008 consid. 3b; AC. 2006.0213 du 13 mars 2008, consid. 2a/bb; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002, consid. 1a/aa). bb) Ainsi que cela ressort de l'arrêt de principe rendu par le Tribunal fédéral le 22 mai 2013 (ATF 139 II 171), l'objectif de l'art. 75b Cst. est en premier lieu la protection de la nature et du paysage. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le permis de construire une résidence secondaire repose sur des éléments spécialement régis par le droit fédéral et intervient donc en exécution d'une tâche de la Confédération. La qualité d'Helvetia Nostra pour invoquer une violation de l'art. 75b Cst. a par conséquent été admise. cc) Vu ce qui précède, Helvetia Nostra a qualité pour invoquer dans le cas d'espèce une violation de l'art. 75b Cst. Pour le reste, on relève que le projet litigieux émane d'un propriétaire privé et ne concerne pas un ouvrage ou une installation du ressort de la Confédération au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LPN. Par ailleurs, il s'implante en zone à bâtir et ne requiert aucune autorisation relevant du droit fédéral au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LPN. Partant, sous réserve de la question de l'application de l'art. 75b Cst, Helvetia Nostra ne peut pas fonder sa qualité pour agir sur l'art. 12 LPN. d) aa) L'art. 90 LPNMS confère la qualité pour recourir contre les décisions prises en application de ladite loi aux " associations d'importance cantonale, qui, aux termes de leurs statuts, se vouent à la protection de la nature, des monuments et des sites ". Lorsque la qualité pour recourir doit être admise sur la base de l'art. 90 LPNMS, elle se limite à la sauvegarde des intérêts inhérents à la protection de la nature, des monuments et des sites et ne s'étend pas à d'autres intérêts publics (arrêt AC.2002.0013 du 10 décembre 2002 consid.1a/bb). e). Selon la jurisprudence, l'association Helvetia Nostra, même si elle se propose dans ses statuts de maintenir des villes, des sites et des paysages agréables à vivre, ne poursuit là qu'un objectif tout général qui empêche de considérer que son but statutaire spécifique et essentiel concorde avec les intérêts protégés par la LPNMS. (cf. arrêts AC.2008.0030 précité; AC. 2006.0213 précité; AC.2006.0292 du 10 août 2007; AC.2004.0123 du 18 mars 2005; AC.1999.0002 du 25 juin 1999). Cette jurisprudence a cependant été mise en cause dans l'arrêt AC.2002.0013 précité. A cette occasion, le Tribunal administratif avait notamment jugé qu'il n'y avait pas lieu de douter de la qualité d'Helvetia Nostra pour recourir contre une décision impliquant l'abattage d'arbres dignes, selon elle, de protection. bb) Vu ce qui précède, la recourante ne peut également pas se fonder sur l'art. 90 LPNMS pour invoquer des griefs relatifs à la stabilité du balcon, à l'esthétique et à l'intégration du mur de soutènement et à la profondeur minimale de la terrasse. Partant, ces griefs sont irrecevables et il n'y a dès lors pas lieu de les examiner plus avant. L'art. 90 LPNMS fonde en revanche la qualité d'Helvetia Nostra pour invoquer des griefs relatifs à l'abattage des arbres protégés. Dès lors que cette question relève de la protection de la nature, il convient en effet de confirmer sur ce point l'arrêt AC.2002.0013 précité.

E. 3

a) Les constructeurs ont soumis à l'enquête publique du 6 octobre au 4 novembre 2012 la construction d'un chalet avec deux appartements, sans préciser l'usage qui serait fait de ces

deux logements. Postérieurement à l'arrêt de principe rendu par le Tribunal fédéral le 22 mai 2013 au sujet de l'application immédiate de l'art. 75b Cst. dès son entrée en vigueur le 11 mars 2012 (ATF 139 II 243), le constructeur Renato Ragonesi a annoncé qu'il entendait occuper un des appartements en tant que résidence principale et vendre le deuxième appartement à un acquéreur qui devra en faire sa résidence principale ou, à défaut, louer cet appartement, ceci en application de l'art. 4 let. a ou b de l'ordonnance sur les résidences secondaires. La municipalité a par conséquent informé le tribunal d'une modification de la décision attaquée en ce sens que le permis de construire délivré le 21 novembre 2012 allait être complété par une mention selon laquelle sa validité est subordonnée à l'inscription au Registre foncier d'une mention "résidence principale" au sens de de l'art. 4 let.a de l'ordonnance sur les résidences secondaires pour le premier logement et "résidence principale ou résidence hôtelière qualifiée" au sens de de l'art. 4 let.a et b de l'ordonnance sur les résidences secondaires pour le second logement. La municipalité a en outre indiqué qu'elle allait transmettre au Registre foncier une requête d'inscription de ces mentions, (cf. lettre de la municipalité du 18 septembre 2013). La recourante fait valoir que, s'agissant de résidences principales, une autorisation ne peut valablement être délivrée qu'à condition de respecter les exigences de l'art. 6 al. 1 et 2 de l'ordonnance. Selon elle, l'autorisation de construire doit impérativement remplir ces deux conditions et ne saurait être "adaptée", une fois devenue définitive et exécutoire. La recourante relève que la décision attaquée ne remplit manifestement pas ces conditions et qu'elle doit en conséquence être annulée. b) En application de l'art. 83 al. 2 LPA-VD, en lieu et place de ses déterminations, l'autorité intimée peut rendre une nouvelle décision partiellement ou totalement à l'avantage du recourant. En l'espèce, après le dépôt du recours, la municipalité a annoncé une modification de la décision attaquée en informant le tribunal du fait que le permis de construire délivré le 21 novembre 2012 allait être complété. Même si cette modification de la décision attaquée n'est pas intervenue au moment des déterminations sur le recours, mais ultérieurement en raison des arrêts de principe rendus par le Tribunal fédéral au sujet de l'art. 75b Cst., on peut admettre que l'on se trouve dans l'hypothèse visée par l'art. 83 al. 2 LPA-VD. La contestation porte par conséquent désormais sur le permis de construire modifié dans le sens du courrier de la municipalité du 18 septembre 2013 et non plus sur le permis de construire initial délivré le 21 novembre 2012.

E. 4

a) Le projet litigieux porte sur la construction d'un chalet comprenant deux logements sur le territoire d'une commune où s'applique en principe le régime de l'art. 75b Cst., entré en vigueur le 11 mars 2012 (selon le premier alinéa de cette norme, " les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune "), parce que la proportion de résidences secondaires dans la commune est supérieure à 20 % (cf. art. 1 al. 2 et annexe de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires [RS 702]). D'après la jurisprudence, l'art. 75b al. 1 Cst., en relation avec la disposition transitoire de l'art. 197 ch. 9 al. 2 Cst., contient une interdiction de construire immédiatement applicable pour les résidences secondaires dans les communes où la proportion de 20 % est déjà atteinte ou dépassée; les permis de construire délivrés dès le 1^{er} janvier 2013 sont en principe nuls, tandis que ceux délivrés entre le 11 mars et le 31 décembre 2012 étaient annulables sur ce recours (ATF 139 II 243). Dans le cas particulier, la distinction entre la nullité et l'annulabilité n'a pas de portée pratique puisque le permis de construire en cause, du 21 novembre 2012, fait l'objet d'un recours, recevable, auprès de la juridiction cantonale. b) En l'état, des autorisations pour de nouvelles

constructions dans les communes entrant dans le champ d'application de l'art. 75b al. 1 Cst ne peuvent être délivrées que si celles-ci respectent les exigences figurant dans l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (ci-après: l'ordonnance sur les résidences secondaires). Pour ce qui est de la construction de nouvelles résidences, cette ordonnance prévoit ce qui suit à son art. 4: "Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, des autorisations ne peuvent être accordées que pour la construction de résidences: a. qui seront utilisées comme résidence principale; ou b. qui ne seront pas personnalisées et qui seront mises à la disposition d'hôtes toute l'année, aux conditions usuelles du marché et uniquement pour des séjours de courte durée, à condition: 1. qu'elles soient mises sur le marché dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée, ou 2. que le propriétaire habite dans le même bâtiment." L'art 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires prévoit pour sa part ce qui suit: "Dans l'autorisation de construire une nouvelle résidence, l'autorité compétente fixe l'obligation de l'utiliser conformément à l'art. 4, let. a ou b. Dans ladite autorisation, elle ordonne à l'office du registre foncier d'inscrire la mention "résidence principale" ou "résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié" sur le feuillet de l'immeuble. Elle notifie à l'Office fédéral du développement territorial les autorisations de construire une nouvelle résidence délivrées en vertu des art. 4, let. b ou 8, al. 1."

E. 5

a) Il convient d'examiner en premier lieu si le permis de construire pour l'appartement que Renato Ragonesi affirme vouloir occuper comme résidence principale peut être délivré en application de l'art. 4 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Il convient par conséquent d'examiner s'il s'agira d'une résidence secondaire ou principale. D'emblée, on relèvera sur ce point que l'on ne peut pas se contenter d'une simple déclaration d'intention du propriétaire, même irréaliste, selon laquelle il fera d'un logement sa résidence principale. Il convient au contraire d'examiner attentivement, sur la base d'éléments objectifs, si cette intention est suffisamment crédible. Dans un arrêt récent (ATF 1C_874/2013 du 4 avril 2014), le Tribunal fédéral a relevé que, face à l'interdiction générale qui résulte, depuis le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst., on ne peut pas exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale. Selon le Tribunal fédéral, un abus de droit ne pourrait toutefois être retenu que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé en tant que résidence principale, 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 1C_874/2013 précité consid. 4.5). b) aa) Il résulte de l'art. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires qu'est réputée résidence secondaire une résidence qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. A contrario, doit être considéré comme résidence principale un logement utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. bb) Comme le relève le rapport explicatif du 17 août 2012 relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires établi par l'Office fédéral du développement territorial (ci-après: le rapport explicatif du 17 août 2012), la distinction entre résidence secondaire et principale se fonde sur la notion de domicile au sens de l'art. 23 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210). Selon l'art. 23 al. 1 CC, le domicile de toute personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir. La jurisprudence a déduit deux éléments de la notion de domicile au sens de l'art. 23 al. 1 CC: d'une part, la résidence, soit un séjour d'une certaine durée dans un endroit donné et la création en ce lieu de rapports assez étroits et,

d'autre part, l'intention de se fixer pour une certaine durée au lieu de sa résidence qui doit être reconnaissable pour les tiers et donc ressortir de circonstances extérieures objectives. Cette intention implique la volonté manifestée de faire d'un lieu le centre de ses relations personnelles et professionnelles. Le domicile d'une personne se trouve ainsi au lieu avec lequel elle a les relations les plus étroites, compte tenu de l'ensemble des circonstances (ATF 135 I 233 consid. 5.1 p. 249; 132 I 29 consid. 4 p. 36). Le lieu où les papiers d'identité ont été déposés ou celui figurant dans des documents administratifs, comme des attestations de la police des étrangers, des autorités fiscales ou des assurances sociales constituent des indices qui ne sauraient toutefois l'emporter sur le lieu où se focalise un maximum d'éléments concernant la vie personnelle, sociale et professionnelle de l'intéressé (ATF 125 III 100 consid. 3 p. 101 ss). c) Il résulte de l'instruction, notamment de l'audition de l'intéressé lors de l'audience, que Renato Ragonesi a des liens étroits avec Fribourg où il est propriétaire d'une maison dans laquelle il vit et où il exploite un kiosque. En outre, trois de ses quatre enfants vivent dans le Canton de Fribourg. Cela étant, on relève que l'intéressé n'a pas d'attaches familiales (par exemple des enfants scolarisés) ou professionnelles qui le lient à sa résidence actuelle de manière telle qu'une prise de domicile dans la Commune de Gryon n'apparaît pas objectivement concevable. Renato Ragonesi a en outre expliqué lors de l'audience que ses activités sociales et de loisir à Fribourg sont très réduites et qu'il a essentiellement des contacts avec les membres de sa famille (enfants et petits enfants). On en déduit qu'il n'a également pas d'activités associatives susceptibles de le lier à son lieu de résidence actuel. Il y a lieu également de constater que, bien que la parcelle destinée à recevoir la construction litigieuse soit relativement excentrée, elle se trouve à un endroit atteignable en voiture comprenant déjà plusieurs chalets, dont certains sont habités à l'année. Dès lors que la construction prévue dispose de tout l'équipement nécessaire (par exemple un local de buanderie au sous-sol), il n'existe au surplus pas d'éléments objectifs, liés à la construction elle-même et à sa localisation, qui seraient susceptibles de remettre en cause la crédibilité des intentions de l'intéressé s'agissant du changement de son lieu de vie. Après l'avoir entendu, le tribunal de céans n'a pas de raisons de mettre en doute la sincérité et la crédibilité de Renato Ragonesi lorsqu'il soutient qu'il va mettre en location sa maison à Fribourg et s'installer à Gryon dans une région qu'il dit connaître et apprécier depuis longtemps. En tous les cas, on ne se trouve pas dans l'hypothèse évoquée par le Tribunal fédéral dans sa jurisprudence récente où il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé en tant que résidence principale (cf. ATF 1C_874/2013 précité consid. 4.5). d) Vu ce qui précède, un permis de construire peu être délivré pour le premier logement en application de l'art. 4 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires avec les mentions exigées par l'art. 6 al. 1 et 2 de ladite ordonnance. Il appartiendra au surplus à la municipalité de vérifier le respect des conditions posées par le permis de construire avant de délivrer le permis d'habiter en application des art. 128 et 129 LATC.

E. 6

Il convient encore d'examiner si un permis de construire peut être délivré pour le second logement que les constructeurs disent soit vouloir soit le vendre comme résidence principale soit mettre en location en application de l'art. 4 let. b de l'ordonnance sur les résidences secondaires. a) Il résulte des art. 4 et 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires que, dans les communes entrant dans le champ d'application de l'art. 75b al. 1 Cst., des autorisations de construire peuvent être délivrées soit pour des résidences principales (art. 4 let. a) soit pour des résidences affectées à l'hébergement touristique qualifié (art. 4 let. b). On peut se demander si la formulation de ces dispositions, dans lesquelles la locution "où"

est utilisée, implique qu'un propriétaire doit d'emblée opérer un choix entre résidence principale ou résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié, le permis de construire devant refléter ce choix. Le tribunal de céans considère que tel n'est pas le cas. En effet, un logement utilisé comme résidence principale ou résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié n'est pas considéré comme une résidence secondaire et n'est dès lors pas visé par la limitation résultant de l'art. 75 b Cst. L'élément décisif réside par conséquent dans le fait que, une fois construit, le logement aura l'une ou l'autre des affectations prévues par l'art. 4 de l'ordonnance, sans qu'il soit nécessaire d'imposer un choix définitif au moment de la demande de permis de construire. Le rapport explicatif du 17 août 2012 relève ainsi que, dans les communes soumises à l'ordonnance, toute demande d'autorisation de construire devra dorénavant inclure une déclaration relative à l'utilisation qui sera faite de la future résidence (comme résidence principale ou comme résidence destinée à l'hébergement touristique commercial qualifié), en ajoutant toutefois qu'il est possible de ne pas encore préciser lors du dépôt de la demande laquelle des deux utilisations admissibles sera réalisée (rapport explicatif du 17 août 2012 p. 15). Comme on l'a vu ci-dessus, il appartient en revanche à l'autorité compétente de vérifier, au moment de la délivrance du permis d'habiter, que l'affectation réelle est bien une de celle prévue par la disposition précitée. b) Les constructeurs annoncent vouloir en premier lieu s'efforcer de vendre le logement concerné à un acquéreur qui en fera sa résidence principale. En l'état, on ne sait pas s'il existe une demande en tant soit peu soutenue pour l'acquisition de logements en résidence principale dans la commune de Gryon, y compris dans les secteurs excentrés. Il n'est dès lors pas possible de déterminer si l'utilisation annoncée peut être tenue pour suffisamment vraisemblable et si l'on peut d'emblée écarter l'hypothèse d'un abus de droit. Vu ce qui précède, si les constructeurs s'étaient limité à annoncer une utilisation du second logement comme résidence principale, les éléments au dossier ne permettraient pas de confirmer, en l'état, l'autorisation délivrée et il y aurait lieu de compléter l'instruction ou de retourner le dossier à la municipalité pour qu'elle effectue des investigations complémentaires. En l'occurrence, la situation est toutefois particulière puisque le logement concerné se trouve dans le même bâtiment que celui qui sera occupé par le propriétaire Renato Ragonesi, ce qui implique que ce logement peut également être affecté à l'hébergement touristique qualifié en application de l'art. 4 let. b ch. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaire. Ainsi que cela ressort du rapport explicatif du 17 août 2012, l'art. 4 let. b ch. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaire doit permettre à la population locale de conserver la possibilité, lors de la construction d'une résidence principale pour une utilisation propre, de créer dans le même bâtiment à des conditions précises des résidences destinées à l'utilisation touristique qualifiée, par exemple pour l'obtention d'un revenu complémentaire. Selon le rapport explicatif, dans la pratique, les autorités en charge de la construction doivent apprécier les situations individuelles pour décider si la garantie est fournie que les lits prévus seront effectivement "chauds". Les résidences ne doivent pas être personnalisées et il doit s'agir de logements indépendants loués à la journée ou à la semaine par le propriétaire domicilié sur place. Les logements doivent être mis en location aux conditions usuelles du marché, pour de courtes durées, par l'intermédiaire d'une agence de location et de diffusion, par un système de réservation qui dépend d'une organisation touristique ou par toute autre forme d'intermédiaire commercial. En l'espèce, il résulte des explications fournies à l'audience par Renato Ragonesi que l'intention des constructeurs était d'emblée de louer le second logement et de ne pas l'utiliser pour eux-même comme résidence secondaire, ceci afin de garantir le financement de l'opération. Il n'y a dès lors pas

lieu de douter que les constructeurs ne vont effectivement pas utiliser ce logement et qu'ils vont le mettre en location aux conditions fixées par l'art. 4 let. b de l'ordonnance sur les résidences secondaires s'ils ne parviennent pas à le vendre comme résidence principale. Là encore, il appartiendra à la municipalité de vérifier avant la délivrance du permis d'habiter que le logement a été vendu comme résidence principale ou est mis en location conformément à l'art. 4 let. b de l'ordonnance sur les résidences secondaires, le permis d'habiter ne pouvant être délivré que s'il est clairement établi que l'on est en présence de lits "chauds".

E. 7

Les recourants mettent en cause l'autorisation d'abattage de deux arbres protégés. a) La LPNMS et l'art. 15 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore de ceux 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 (let. b). L'art. 6 al. 1 LPNMS prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée "notamment 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". Issue d'un amendement de la commission ad hoc du Grand Conseil, cette disposition a été introduite pour apporter quelque souplesse au texte initial, lequel réservait au Conseil d'Etat la compétence de fixer, dans le règlement d'application, les conditions dans lesquelles les communes peuvent autoriser l'abattage (v. BGC automne 1969 p. 774 et ss, not. 791 et 815). La liste exemplative de l'art. 6 al. 1 LPNMS est complétée par l'art. 15 RLPNMS qui autorise l'abattage, notamment lorsque 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" (chiffre 4; v. aussi art. 6 du règlement communal sur les arbres). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et 16 et 17 RLPNMS). Selon la jurisprudence, pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), 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. 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 de zones en vigueur et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs (arrêts AC.2012.0340 du 2 août 2013 consid. 6a; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a; AC.2007.0194 du 14 août 2008 consid. 12a et les réf.; AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 4b). 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. arrêts AC.2012.0340 du 2 août 2013 consid. 6a; AC.2011.0020 précité consid.

4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 consid. 5; AC.2007.0102 du 23 décembre 2008 consid. 8; AC.2007.0159 du 4 mars 2008 consid. 2). Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) . La densification répond en effet à un intérêt public important. Elle est conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et, en particulier, à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (art. 1 al. 1 LAT), qui impose une rationalisation de la zone à bâtir plutôt que son extension (ATF 137 II 23 consid. 4.3; 119 Ia 300 consid. 3c; 113 Ia 266 consid, 2a p. 269; arrêt 1P.444/2001 du 29 novembre 2001 consid. 3b/bb in SJ 2002 I p. 318). b) Dans le cas d'espèce, les deux arbres concernés, soit un sapin et un érable, n'ont pas d'intérêt esthétique ou biologique particulier. Il n'existe notamment pas d'intérêt à conserver le sapin, compte tenu du caractère commun de cette essence dans la Commune. L'érable quadrifide présente plus d'intérêt. Compte tenu de sa localisation sur la parcelle, son maintien rendrait toutefois celle-ci pratiquement inconstructible, ce qui n'est pas admissible s'agissant d'une parcelle colloquée en zone à bâtir. Partant, ce grief de la recourante, pour autant qu'il soit recevable, doit également être écarté.

E. 8

Il résulte des considérant que le recours doit par être rejeté. Le dossier sera retourné à la Municipalité de Gryon afin qu'elle délivre aux constructeurs un nouveau permis de construire complété conformément à ce qui figure dans sa lettre au tribunal du 18 septembre 2013. Dès lors que décision attaquée a été modifiée en cours d'instance, les frais de la cause seront partagés entre les constructeurs et la recourante et il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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