

## **VD\_OMNI AC.2013.0057 vom 5. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0057](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0057)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0057 du 5 juin 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0057 del 5 giugno 2014

### **Regeste**

HELVETIA NOSTRA, LABROUCHE c/ Municipalité de Rougemont, SÖDERSTRÖM | En l'absence de circonstances particulières, il n'y a pas matière à nouvelle enquête publique lorsque dans le permis de construire, la municipalité impose l'obligation d'utiliser le logement comme résidence principale. Peu importe que cette restriction soit acceptée - ou non - par le propriétaire ou qu'elle ait été - ou non - indiquée dans le dossier d'enquête.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recourants Labrouche sont propriétaires sur la parcelle 355 d'un chalet qui domine la parcelle litigieuse. Ils ont exposé qu'ils tiennent à éviter des constructions aux abords de leur chalet; ils ont d'ailleurs acquis un terrain voisin non bâti dans ce but. Il s'agit là d'un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence, si bien que la qualité pour recourir doit leur être reconnue.

#### **E. 2**

Dans les arrêts de principe rendus le 22 mai 2013 en matière d'autorisation de construire une résidence secondaire, le Tribunal fédéral a admis la qualité pour recourir d'Helvetia Nostra (ATF 139 II 271) ainsi que l'applicabilité directe des art. 75b et 197 ch. 9 Cst. aux permis de construire délivrés après le 11 mars 2012 (ATF 139 II 243), indépendamment de la date de dépôt de la demande (ATF 139 II 263).

#### **E. 3**

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." b) Le 19 février 2014, le Conseil fédéral a soumis aux Chambres fédérales un projet de loi fédérale sur les résidences secondaires (FF 2014 II 2209, Message; FF 2014 II 2247, projet de loi). En bref (art. 2 al. 3 et 7 al. 1 let. a du projet de loi), dans les communes dépassant le seuil de 20% de résidences secondaires, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés que s'ils sont utilisés comme résidences principales, c'est-à-dire occupés par une personne au moins ayant le lieu de situation du logement comme commune d'établissement au sens de la de l'art. 3 let. b de la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres (LHR, RS 431.02; la règle correspondante de l'ordonnance sur les résidences secondaires - art. 2 let. a - se réfère au domicile au sens de l'art. 23 CC). Dans l'autorisation de construire délivrée, cette restriction d'utilisation doit faire l'objet d'une charge et faire l'objet d'une mention au registre foncier (art. 7 al. 4 du projet de loi). Ces règles correspondent sensiblement aux art. 4 et 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Cas échéant, l'existence de la charge est présumée (art. 7 al. 3 du projet de loi).

#### **E. 4**

a) En l'espèce, tel qu'il résulte de l'avenant au permis de construire et des déterminations correspondantes de la municipalité du 17 mars 2014 (art. 83 al. 1 LPA-VD), le permis de construire délivré, se référant aux art. 4 et 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires, impose l'obligation d'utiliser le chalet projeté comme résidence principale et ordonne l'inscription d'une mention "résidence principale" au registre foncier. Le permis de construire est ainsi conforme aux dispositions fédérales en vigueur relatives aux résidences secondaires. b) Les recourants font valoir que le seul respect des exigences formelles de l'art. 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires ne suffit pas à permettre la délivrance d'une autorisation de construire. Selon eux, lorsque des indices rendent vraisemblable l'existence d'un subterfuge tendant à réaliser une construction qui sera finalement utilisée comme résidence secondaire en raison du contexte légal prévisible qui lui sera applicable après la construction, l'autorité devrait exiger des éléments de preuve concrets de la part des constructeurs pour vérifier la vraisemblance de l'affectation durable de la construction envisagée à la résidence principale. Les recourants se réfèrent en particulier à l'art. 15 du projet de loi fédérale en relevant qu'au vu des réactions politiques suscitées par le projet de loi, il paraît évident que la majorité du Parlement entérinera cette disposition. Ils exposent que cette disposition permettrait d'obtenir la suspension de la restriction d'utilisation pour une durée limitée renouvelable: à leur avis, il suffirait pour cela au propriétaire d'un immeuble grevé de la restriction d'utilisation de prouver que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à utiliser légalement le logement à un prix raisonnable. c) Il n'est pas contesté que sur le principe, dans les communes où le taux de 20 % de résidences secondaires est dépassé, l'autorisation de construire des logements ne peut être délivrée qu'à la condition que leur utilisation comme résidence principale soit imposée dans le permis de construire et mentionnée au registre foncier. Dans l'ATF 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 invoqué par les recourants et par la constructrice, le Tribunal fédéral a écarté le moyen qu'Helvetia Nostra entendait tirer de l'abus de droit en relevant que cet abus ne peut être sanctionné que s'il est manifeste. Il a jugé que face à l'interdiction générale qui résulte, depuis le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst., 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. Un abus de droit manifeste ne pourrait toutefois être admis 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 (consid. 4.5). La question de l'abus de droit manifeste doit être examinée par la municipalité au moment de la délivrance du permis de construire. Elle peut dans certains cas être résolue aisément lorsqu'il apparaît d'emblée qu'on se trouve en présence de logements destinés à servir de résidence principale: il faut bien voir en effet que les communes figurant dans l'annexe de l'ordonnance ne sont pas toutes des stations touristiques alpines (y figurent par exemple les communes vaudoises de Montreux, Chardonne, Bex, Vaulion, Essertines-sur-Rolle, Sainte-Croix, etc.). On ne concevrait pas que pour autoriser par exemple la construction d'un immeuble locatif ordinaire dans ces localités, l'autorité communale doive requérir des renseignements détaillés sur la vraisemblance de l'utilisation des logements comme résidence principale, voire sur l'identité des futurs occupants. Lorsqu'en revanche, le projet paraît plutôt susceptible de servir de résidence secondaire en raison de l'état du marché, de sa localisation ou d'autres caractéristiques, l'autorité doit

examiner les circonstances pour déterminer si, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, on se trouve en présence d'un abus de droit manifeste. En l'espèce, il faut tenir compte des caractéristiques du projet litigieux. Comme le coût de la construction est considérable et qu'il faut y ajouter la valeur du terrain, on se trouve en présence d'un objet de luxe. Il n'y a donc pas lieu d'examiner ce qu'il en est de la demande de résidence principale pour la population autochtone (jeunes couples, familles recherchant un appartement plus grand, employés des entreprises de la vallée, etc.). En revanche, la probabilité qu'un tel objet puisse intéresser un acquéreur fortuné désireux de s'y établir ne peut pas être exclue, même s'il s'agit d'un marché de niche comme l'autorité intimée l'admet elle-même. L'autorité intimée a exposé de manière convaincante que des ressortissants suisses ou étrangers s'établissent régulièrement à Rougemont, en raison de son cadre agréable, de l'existence d'une école, de la proximité d'un hôpital ainsi que de celle de la station renommée de Gstaad, où il est notoire que prennent domicile des personnes fortunées. Il est notoire également que la présence de telles résidences - principales - dans les Alpes vaudoises n'est pas exceptionnelle, qu'elles soient occupées par des personnalités célèbres ou par des résidents moins connus. Dans ces conditions, l'existence d'un abus de droit manifeste qui permettrait de refuser l'autorisation sollicitée en l'espèce malgré le respect des dispositions de l'ordonnance sur les résidences secondaires n'est pas établie. En outre, comme l'a relevé le Tribunal fédéral, l'autorisation de construire délivrée reste soumise au contrôle du respect de ces conditions par les autorités et c'est à ses risques et périls que la constructrice bénéficie d'une autorisation de construire une résidence principale (consid. 4.6). On observera pour terminer, même si ce n'est pas déterminant, que le périmètre du plan de quartier "Les Chavalets" est aujourd'hui presque entièrement construit et que la parcelle litigieuse, située au milieu de la partie supérieure du périmètre, est déjà entourée de toutes parts par des parcelles construites. Que les recourants Labrouche souhaitent éviter la construction d'un nouveau chalet au pied de leur propre résidence secondaire ne change rien au fait que du point de vue de la préservation du paysage, il est indifférent que la parcelle 1797, une des rares encore libres au sein du périmètre, soit ou non construite.

## **E. 5**

Dans leurs déterminations du 27 mars 2014, les recourants font nouvellement valoir qu'après les vérifications dont ils requièrent l'exécution, il paraît incontournable de soumettre le projet ainsi modifié à une nouvelle enquête publique. Ils ont expliqué à l'audience que l'objet du permis de construire a changé depuis la délivrance de cette autorisation, valable selon eux pour une résidence secondaire alors que des tiers auraient pu s'opposer à un projet de résidence principale. On ne pourrait les suivre sur ce point qu'en présence de circonstances particulières. En l'espèce toutefois, aucun élément du dossier mis à l'enquête publique n'indiquait si le projet est censé être utilisé comme résidence principale ou comme résidence secondaire. C'est dire qu'en l'absence d'une telle restriction, l'autorisation sollicitée par enquête publique couvrirait aussi bien l'une que l'autre de ces utilisations. En particulier, rien ne permettait de présumer (comme les recourants semblent le faire implicitement) que le chalet projeté ne serait occupé que de manière temporaire. Au demeurant, les vérifications auxquelles la municipalité doit soumettre la construction prévue en vertu de l'art. 104 LATC ne varient pas en fonction de la qualification du projet comme résidence principale ou comme résidence secondaire. En particulier, le fait qu'il s'agirait d'une résidence secondaire ne permet pas de se satisfaire d'un accès (art. 19 LAT, 104 al. 3 LATC) qui ne serait que partiellement suffisant ou ne le serait que temporairement. De même, les autres équipements doivent correspondre aux exigences

requis pour une utilisation illimitée. On ne saurait par exemple réduire la dimension des collecteurs pour le motif que les logements ne seront pas occupés en permanence. De même enfin, le service spécialisé chargé cas échéant d'évaluer les nuisances (par exemple en considération du trafic engendré en fonction du nombre de places de parc) n'accordera pas d'abattement dans l'évaluation de celles-ci pour le motif que la construction pourrait rester inoccupée temporairement. Tous ces paramètres sont évalués en fonction de la charge maximale engendrée par le projet. En résumé, en l'absence de circonstances particulières, il n'y a pas matière à nouvelle enquête publique lorsque dans le permis de construire, la municipalité impose l'obligation d'utiliser le logement comme résidence principale. Peu importe que cette restriction soit acceptée - ou non - par le propriétaire ou qu'elle ait été - ou non - indiquée dans le dossier d'enquête.

#### **E. 6**

Les recourants contestent en quelques mots de leur recours du 22 janvier 2013 l'intégration du projet dans le site. Il n'est cependant pas contesté que le volumétrie du projet respecte les règles communales applicables. On ne se trouve pas en présence d'un site qu'il s'agirait de protéger en imposant des restrictions supplémentaires. Au demeurant, la configuration en pente du terrain entraîne nécessairement, à l'instar des importants soubassements de rochers qui soutiennent le chalet des recourants Labrouche, que les constructions situées à l'amont dominant celles de l'aval.

#### **E. 7**

Les recourants soutiennent encore que l'accès serait insuffisant au sens des art. 19 LAT et 49 LATC parce que la sortie des garages déboucherait directement sur la route et gênerait le déneigement. Ils ont mal lu les plans: la sortie des garages ne donne pas sur la route mais sur une rampe d'accès qui occupe l'arrière de la construction projetée sur la parcelle de la constructrice.

#### **E. 8**

Les recourants invoquent en vain l'art. 77 LATC car on ne se trouve pas en présence d'une modification du plan d'affectation. Quant à la piscine dont les recourants ont fait valoir en audience que le permis de construire ne la mentionne pas ni son système de chauffage, il suffit de constater qu'elle figure sur les plans et que les recourants ne soutiennent pas qu'une piscine ne pourrait pas être autorisée.

#### **E. 9**

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais des recourants qui doivent des dépens à la commune et à la constructrice.