# VD_OMNI AC.2014.0033 vom 30. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0033

FR: VD_OMNI AC.2014.0033 du 30 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0033 del 30 marzo 2015

## Regeste

HELVETIA NOSTRA/Municipalité de Leysin, HESS | Confirmation du permis de construire un chalet familial, avec obligation de l'utiliser comme résidence principale. Prête sérieusement à doute le procédé de la municipalité consistant à délivrer le permis de construire pour une résidence principale (en l'assortissant de l'obligation d'inscrire la mention ad hoc au RF), tout en indiquant que ce permis ne serait établi physiquement qu'une fois que la décision municipale serait devenue définitive et exécutoire. Question laissée indécise, dès lors que la municipalité a, pendant la procédure de recours, formellement établi dans le sens annoncé le permis de construire et requis du RF l'inscription de la mention ad hoc (c. 2). Nouvelle enquête publique principale ou complémentaire pas nécessaire (c. 3, confirmation de jce). Pas d'abus de droit manifeste au vu des circonstances concrètes du cas (situation géographique de la parcelle, accès par la route et en train, déclarations des constructeurs, mention au RF) (c. 4). Recours rejeté.

## Erwägungen

**E. 1**

a) La recourante requiert que la municipalité soit invitée à se déterminer sur les points suivants: " - Taux de vacances des résidences principales dans la commune d'Ormont-Desssous; - Nombre de personnes qui ont pris domicile dans la commune d'Ormont- Dessous ces cinq dernières années; - Perspectives pour l'avenir en ce qui concerne l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune d'Ormont-Dessous, notamment en relation avec les possibilités de travail dans la région. " b) L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157). Vu les pièces du dossier et compte tenu du fait que la construction litigieuse concerne un seul appartement et non plusieurs, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la cour de céans à modifier son opinion. Le fait que les constructeurs aient acquis le 4 février 2014 un appartement en PPE dans la même commune ne conduit pas à une autre conclusion.

**E. 2**

La recourante soutient que le simple courrier du 20 décembre 2013 confirmant " la délivrance du permis de construire pour une résidence principale " ne respecte pas les exigences des art. 4 et

**E. 6**

de l'ordonnance sur les résidences secondaires. A l'appui, elle relève qu'une décision autorisant la construction d'une résidence principale doit être rendue par un permis de construire en bonne et due forme comportant l'obligation d'affectation à la résidence principale et l'ordre donné au Registre foncier d'inscrire la mention correspondante sur le feuillet du ou des immeubles concernés. a) Les art. 75b et 197 ch. 9 al. 2 Cst. prévoient: Art. 75b Résidences secondaires 1 Les résidences secondaires constituent au maximum 20% du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. 2 La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution. Art. 197 Dispositions transitoires après acceptation de la Constitution du 18 avril 1999 [...]

**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. 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 elles respectent les exigences figurant dans l'ordonnance sur les résidences secondaires. Cette ordonnance prévoit ainsi en particulier: Art. 4 Constructions de nouvelles résidences 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. Art. 6 Mention au registre foncier et notification 1 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. 2 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. 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) La procédure d'enquête publique et de délivrance du permis de construire est régie par la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), ainsi que par le règlement du 19 septembre 1986 d'application de cette loi (RLATC; RSV 700.11.1). Il résulte de l'art. 108 LATC que la demande de permis de construire est adressée à la municipalité. Selon l'art. 109 LATC, elle est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. L'art. 114 al. 1 LATC dispose qu'à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis. D'après l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. La jurisprudence considère que les art. 114 et 116 LATC ne sont pas respectés lorsque la municipalité se contente de déclarer qu'elle lève l'opposition sans délivrer le permis de construire ni préciser

les éventuelles conditions ou charges dont il sera assorti (AC.2013.0440 du 5 février 2015 consid. 2a; AC.2013.0388 du 19 décembre 2014 consid. 2 et les références citées). c) En l'espèce, l'enquête publique s'est déroulée du 1 er au 30 août 2012. A l'issue de celle-ci, la municipalité a levé l'opposition de la recourante par décision du 7 septembre 2012. Le 21 septembre 2012, elle a informé les constructeurs que le permis de construire ne serait établi physiquement qu'une fois que la décision du 7 septembre 2012 serait devenue définitive et exécutoire. Après que le Tribunal fédéral a annulé cette décision et que les constructeurs ont confirmé vouloir affecter l'ouvrage à la résidence principale, elle a rendu une nouvelle décision le 20 décembre 2013, notifiée aux constructeurs et communiquée en copie à la recourante. Par ce prononcé, elle a confirmé la délivrance du permis de construire pour une résidence principale (permis qu'elle a subordonné à l'obligation de requérir du Registre foncier qu'il inscrive la mention ad hoc sur le feuillet de l'immeuble), en répétant néanmoins que ce permis ne serait établi physiquement qu'une fois que la décision municipale serait devenue définitive et exécutoire. Un tel procédé prête sérieusement à doute au regard de la jurisprudence cantonale exposée ci-dessus, ainsi que d'un arrêt récent du Tribunal fédéral (1C_445/2014 du 12 janvier 2015). La question de sa licéité souffre toutefois de demeurer indécise. Pendant la présente procédure de recours en effet, la municipalité a formellement établi dans le sens annoncé le permis de construire, qu'elle a daté du 20 décembre 2013, en subordonnant cette autorisation à l'obligation d'affecter l'ouvrage à la résidence principale. Le 12 février 2015, elle a de surcroît requis du Registre foncier qu'il inscrive la mention ad hoc au feuillet de l'immeuble. Compte tenu de ces faits nouveaux, force est de retenir que les art. 114, 116 LATC et 6 de l'ordonnance sur les résidences secondaires sont désormais observés. 3. La recourante fait valoir que la décision du 7 septembre 2012 ayant été annulée par le Tribunal fédéral, la municipalité aurait dû reprendre ab ovo la procédure de permis de construire et soumettre le projet litigieux à une nouvelle enquête publique, du moins à une enquête publique complémentaire s'agissant de l'affectation de la construction à la résidence principale. La décision du 7 septembre 2012 ne produisant plus aucun effet en raison de son annulation, elle ne pouvait être simplement complétée par une correspondance telle que la décision du 20 décembre 2013 ici contestée. La recourante estime de surcroît que l'affectation d'un logement à la résidence principale a plus d'impact pour les voisins qu'une affectation à la résidence secondaire, notamment en termes de desserte et d'occupation de l'immeuble, ce qui imposerait ainsi la mise en œuvre d'une nouvelle enquête publique. a) L'enquête publique prévue par l'art. 109 LATC a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. D'autre part, l’enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. arrêts AC.2014.0048 du 14 janvier 2015 consid. 2; AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b; AC.2013.0161 du 30 octobre 2013 consid. 2a; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2a). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 111 et 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais

qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l’art. 72b RLATC. Les modifications plus importantes doivent faire l’objet d’une nouvelle enquête publique selon l’art. 109 LATC. La CDAP a jugé qu'il n'y a en principe pas matière à nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC lorsqu'un nouveau permis de construire est délivré avec l'obligation d'utiliser le logement comme résidence principale (cf. arrêts AC.2014.0048 du 14 janvier 2015 consid. 2; AC.2014.0027 du 5 décembre 2014 consid. 4; AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 3b). 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 (cf. arrêt AC.2014.0027 du 5 décembre 2014 consid. 4). b) Le projet qui a été mis à l'enquête publique du 1 er au 30 août 2012 porte sur la construction d'un chalet familial d'une surface brute des planchers utile de 154 m 2 avec deux places de stationnement non couvertes. Les indications figurant sur le formulaire de demande de permis de construire du 9 juillet 2012 ne précisent pas le type d'habitation prévu; dans les rubriques de ce formulaire, il n'est pas demandé aux constructeurs de spécifier une affectation à la résidence principale ou secondaire. Dans son arrêt 1C_59/2013 du 22 octobre 2013 concernant l'ouvrage ici litigieux, le Tribunal fédéral n'a pas considéré que les constructeurs entendaient à l'origine créer une résidence secondaire; au contraire, il a retenu que la nature du chalet projeté n'était pas clairement définie et que cette question devait faire l'objet d'éclaircissements. En d'autres termes, le Tribunal fédéral n'a pas retenu que le projet litigieux était a priori contraire à l'art. 75b Cst. parce que voué à la résidence secondaire. Dans ces conditions, la demande de permis de construire un chalet familial devait être comprise par la municipalité, ou par les intéressés ayant consulté le dossier lors de l'enquête publique, comme tendant à la création soit d'une résidence principale, soit d'une résidence secondaire, l'affectation précise du logement n'étant pas déterminée. Au demeurant, du point de vue des voisins ou des autres intéressés, les nuisances provenant de l'utilisation d'un chalet pour une famille, à proximité d'autres habitations, ne sont pas sensiblement différentes, que le logement soit occupé comme résidence principale ou secondaire; on conçoit mal qu'un habitant du village puisse faire valoir que ces nuisances seraient supportables pendant le week-end et les vacances, mais pas si elles se produisaient également durant la semaine (de ce point de vue, la situation n'est donc manifestement pas comparable à celle du groupe de chalets de 80 appartements, ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014). Aussi, après la première enquête publique, n'y avait-il pas lieu d'organiser une enquête complémentaire, ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale), en l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire. Les griefs de la recourante à ce propos sont donc mal fondés. La recourante a d'ailleurs elle-même pu, dans la présente procédure de recours, exercer son droit d'être entendue pour critiquer le projet litigieux (cf., pour une situation semblable, AC.2014.0048 du 14 janvier 2015 et AC.2014.0036 du 15 décembre 2014). Pour le surplus, conformément au consid. 2 ci-dessus, la municipalité a finalement délivré - pendant la présente procédure de recours - un permis de construire en bonne et due forme, si bien que l'argumentation de la recourante tenant à l'insuffisance de la correspondance du 20 décembre 2013 tombe désormais à faux. 4. La recourante soutient que l'intention alléguée des constructeurs d'affecter la construction litigieuse à la résidence principale est insuffisamment démontrée. a) Comme évoqué ci-dessus, les 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 la municipalité ordonne au Registre foncier d'inscrire la mention "résidence

principale" ou "résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié" sur le feuillet de l'immeuble. Cette mention prévue par l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires est celle d'une restriction de droit public de la propriété (cf. art. 962 al. 1 CC). Elle résulte d'une décision concrète et individuelle, affectant le propriétaire de l'immeuble (c'est une condition de l'autorisation de construire la nouvelle résidence). La mention n'a qu'un effet informatif; elle ne détermine donc ni l'existence ni le contenu du rapport juridique en question (cf. arrêts AC.2014.0048 du 14 janvier 2105 consid. 3a; AC.2014.0036 du 15 décembre 2014 consid. 3a; AC.2013.0231 du 23 décembre 2013 consid. 2e). b) Il résulte de l'art. 2 let. a 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 une résidence principale un logement utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. 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 (p. 6), la distinction entre résidence secondaire et principale se fonde sur la notion de domicile au sens de l'art. 23 CC. c) En ce qui concerne la preuve relative à l'affectation d'une construction à la résidence principale, le Tribunal fédéral a traité cette question sous l'angle de l'abus de droit (ATF 1C_847/2013 du 4 avril 2014). Il a d'abord rappelé que, comme le suggère en matière civile le libellé de l'art. 2 al. 2 CC, un abus de droit doit, pour être sanctionné, apparaître manifeste. La partie qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi (consid. 4.3). En ce qui concernait la crainte que les constructeurs ne puissent ultérieurement profiter de la possibilité, prévue à l'art. 15 al. 2 du projet de loi, de pouvoir utiliser leur bien en résidence secondaire s'ils apportent la preuve que le logement ne peut pas être utilisé en résidence principale, le Tribunal fédéral a retenu qu'il s'agit-là de spéculations; on ne saurait au demeurant parler d'abus de droit manifeste s'agissant d'une possibilité que pourrait offrir une loi qui n'est pas adoptée et moins encore entrée en vigueur (notons que la loi sur les résidences secondaires a été adoptée tout récemment, le 20 mars 2015, avec la teneur de l'art. 15 al. 2 du projet [devenu l'art. 14 al. 2]; elle est sujette à référendum). 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). Le Tribunal fédéral a aussi rappelé – alors que les recourants dénonçaient l'attitude générale des autorités communales (dans le canton du Valais) qui aurait consisté à délivrer des avenants aux permis de construire afin de préciser que les constructions seraient affectées à la résidence principale –, que conformément aux principes du droit fédéral en matière d'abus de droit et de fraude à la loi, il appartient non pas au constructeur d'établir l'absence d'un abus de droit, mais bien aux opposants d'en démontrer l'existence, en se fondant sur les circonstances concrètes du cas particulier (consid. 4.4). Ces considérations relatives à l'abus de droit dans ce contexte, qui permettent de ne pas annuler un permis de construire une résidence principale lorsque l'opposant ne démontre pas l'existence d'indices concrets d'une intention de contourner les exigences de l'art. 75b Cst., ont été reprises dans des arrêts ultérieurs du Tribunal fédéral (1C_348/2014 du 20 février 2015 consid. 3.1; 1C_916/2013 du 19 février 2015 consid. 2.4

et 3.3; 1C_240/2014 du 24 octobre 2014 consid. 2). Le Tribunal fédéral y a du reste rappelé que le respect de la restriction d'utilisation devrait être contrôlé, après les travaux, par les autorités chargées de la police des constructions (cf. aussi consid. 4.6 de l'arrêt 1C_874/2013 du 4 avril 2014). Ainsi, selon le jugement de principe de la CDAP reposant sur l'ATF précité du 4 avril 2014 (AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 5), si les seules déclarations du constructeur ne permettent pas de garantir que les logements prévus seront effectivement affectés à de la résidence principale, l'inscription au Registre foncier de la mention " résidence principale " prévue à l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance semble suffisante, sous réserve d'un abus de droit manifeste (voir aussi AC.2014.0036 du 15 décembre 2014). c) aa) En l'espèce, comme exposé ci-dessus (partie "En fait", let. I), les constructeurs affirment qu'ils entendent affecter le chalet projeté à la résidence principale. Ils espèrent pouvoir y loger leurs parents, retraités, le temps qu'ils parviennent eux-mêmes à cet âge. Dans l'intervalle et si nécessaire, une mise en location de la construction projetée pourrait tout à fait être envisagée, sa situation dominante et sa proximité au réseau de transports publics combinées à un loyer attractif pouvant lui assurer un résident. bb) Il découle du dossier que le projet litigieux concerne un chalet familial, à construire sur une parcelle classée dans la zone chalets, laquelle n'est pas expressément destinée aux résidences secondaires. Sise à la frange du village de Leysin (route des Chamois), à 1475 m d'altitude environ, la parcelle est reliée à la ville d'Aigle, qui dispose de toutes les commodités et s'avère atteignable en voiture en 30 minutes environ ou en train en 30 minutes environ auxquelles s'ajoutent 15 minutes à pied. Dans ces conditions, et compte tenu des explications des constructeurs, on ne saurait conclure à un abus de droit manifeste. Le fait que les recourants soient propriétaires de leur logement à Bogis-Bossey et qu'ils aient acquis récemment, le 4 février 2014, un autre logement à Leysin ne conduit pas à une autre conclusion. L'inscription au Registre foncier de la mention " résidence principale " prévue par l'ordonnance sur les résidences secondaires, suffira par conséquent à garantir le respect de la condition tenant à l'affectation à la résidence principale. Il est dès lors superflu de donner suite aux réquisitions d'instruction de la recourante tendant d'une part à ce que les constructeurs précisent " les perspectives concrètes qu'ils ont de pouvoir affecter à la résidence principale la construction envisagée jusqu'à ce que leurs parents, respectivement eux-mêmes, l'occupent à titre de résidence principale, en sus du logement qu'ils possèdent déjà à Leysin dans la PPE 7/2402 ", et d'autre part à ce que les constructeurs fournissent des indications sur l'identité de leurs parents, sur leur domicile actuel et sur les engagements contractuels pris de part et d'autre. cc) En conclusion, la décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst., ni les dispositions d'exécution de l'ordonnance sur les résidences secondaires. 5. Au vu des considérants qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais seront mis à la charge de la recourante (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [ LPA-VD; RSV 173.36 ] ) qui succombe, et de la municipalité qui n'a établi le permis de construire et procédé à la réquisition nécessaire auprès du Registre foncier qu'après le dépôt du recours. Les dépens dus réciproquement entre la municipalité et la recourante sont compensés.

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