

# VD\_OMNI AC.2014.0036 vom 15. Dezember 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0036](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0036)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0036 du 15 décembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0036 del 15 dicembre 2014

## Regeste

HELVETIA NOSTRA/Municipalité de Château-d'Oex, CBS SA | Rejet du recours contre une décision autorisant la construction d'un chalet d'habitation individuel avec l'obligation d'utiliser le chalet comme résidence principale, sur le territoire de la Commune de Château-d'Oex. - Les griefs relatifs à l'absence d'enquête publique, nouvelle ou complémentaire, sont rejetés: En l'absence de modification du projet présenté dans la demande d'autorisation de construire, il n'y avait pas lieu d'organiser, après la première enquête publique, une enquête complémentaire, ni a fortiori une nouvelle enquête publique (principale) (consid. 2). - L'autorisation délivrée par l'autorité compétente avec obligation d'utiliser le chalet comme résidence principale est conforme, au vu des circonstances concrètes du cas (situation géographique de la parcelle, déclarations de la constructrice, caractéristiques du projet), à l'art. 75b Cst. (pas d'abus de droit) (consid. 3).

## Erwägungen

### E. 1

La décision d'une municipalité qui lève une opposition et délivre l'autorisation de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Il en va ainsi de la décision attaquée, laquelle concerne bien le projet de CBS SA sur la parcelle n° 4218, ce point ayant été éclairci après le dépôt du recours. La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD); elle est notamment reconnue à toute personne qu'une loi autorise à recourir (75 let. b LPA-VD). C'est le cas des organisations reconnues de protection de la nature et du paysage, au sens de l'art. 12 al. 1 let. b de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451), dont Helvetia Nostra fait partie, lorsque la contestation porte sur une autorisation de construire une résidence secondaire dans le champ d'application de l'art. 75b Cst. (cf. ATF 139 II 271 consid. 10 et 11). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et les autres conditions formelles de recevabilité doivent être considérées comme remplies. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La recourante fait valoir qu'après l'arrêt de renvoi rendu le 28 octobre 2013 par le Tribunal fédéral (1C\_473/2013) qui annulait le permis de construire du 27 décembre 2012, la municipalité aurait dû soumettre le projet litigieux à une nouvelle enquête publique ou du moins à une enquête publique complémentaire. Elle expose que l'option d'affecter le chalet projeté à la résidence principale serait postérieure à la première décision d'octroi du permis de construire du 27 décembre 2012 car avant cette date, il aurait été destiné selon elle à la résidence secondaire. Elle estime que la construction d'un logement destiné à la résidence principale aurait plus d'impact pour les voisins que la création d'un chalet affecté à la

résidence secondaire, ce qui rendrait dès lors une nouvelle enquête publique nécessaire. a) La demande de permis de construire du 13 novembre 2012 a été mise à l'enquête publique, conformément à l'exigence de l'art. 109 de la loi du 4 septembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Cela a permis à tous les intéressés – voisins, associations de protection de la nature, etc. – de prendre connaissance de ce projet et de communiquer à la municipalité, par des observations ou des oppositions, des éléments pertinents pour la prise de décision. Grâce à cette modalité de la procédure de permis de construire, les intéressés peuvent exercer d'emblée leur droit d'être entendus (à propos de l'enquête publique, cf. notamment arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014, consid. 2b). En l'espèce, il faut relever que la demande initiale de permis de construire n'a jamais été retirée ni modifiée par la constructrice, après l'enquête publique de la fin de l'année 2012. Les pièces du dossier remis à l'administration communale, notamment les plans, n'ont pas été revus ni précisés (à propos des pièces à fournir, cf. art. 69 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 [RLATC; RSV 700.11.1]). On ne se trouve pas dans l'hypothèse, traitée dans un arrêt du Tribunal fédéral, où le constructeur revoit son projet, après l'échec d'une demande portant sur des résidences secondaires, et dépose une nouvelle demande d'autorisation de construire, avec désormais des appartements conçus pour être des résidences principales; en pareil cas, la nouvelle demande de permis doit être soumise à une nouvelle procédure administrative avec enquête publique (arrêt TF non publié 1C\_221/2013-1C\_271/2013 du 13 novembre 2013 – cf. consid. 5 et faits, let. E, où il est fait mention de l'intention des constructeurs de déposer une nouvelle demande de permis de construire). La recourante mentionne également la possibilité d'une enquête complémentaire (à savoir, en complément de l'enquête publique principale). Le droit cantonal règle à l'art. 72b RLATC l'enquête complémentaire, laquelle " ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours " (al. 2). Le constructeur a ainsi la possibilité de modifier la demande d'autorisation de construire avant que le permis ne soit délivré, voire après l'octroi du permis mais avant le permis d'habiter ou d'utiliser (art. 72b al. 1 RLATC). On peut déduire de la formulation de l'art. 72b RLATC qu'une enquête complémentaire n'est pas possible en cas de modification importante ou sensible du projet: il faut alors considérer que le constructeur présente un nouveau projet, soumis à une nouvelle procédure administrative complète, donc à une nouvelle enquête publique (principale). En revanche, une modification de minime importance peut faire l'objet d'une dispense d'enquête complémentaire, sur la base de l'art. 111 LATC (voir la jurisprudence citée par Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>e</sup> édition 2010, ad art. 72b RLATC, p. 544). b) Il convient d'examiner si le droit cantonal imposait, en l'espèce, une nouvelle enquête publique ou une enquête complémentaire. Le projet qui a été mis à l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 2012 porte sur la construction d'un chalet individuel d'habitation avec garage de deux places. Les indications figurant sur le formulaire de demande de permis de construire du 13 novembre 2012 ne précisent pas le type d'habitation prévu; dans les rubriques de ce formulaire, il n'est du reste pas demandé au constructeur de spécifier une affectation à la résidence principale ou secondaire. C'est la recourante qui, en s'opposant au projet, a affirmé qu'il s'agirait d'une résidence secondaire. Dans son opposition du 17 décembre 2012, elle n'a toutefois allégué aucun élément propre à démontrer que le chalet projeté serait destiné en réalité à la résidence secondaire. La municipalité a rejeté cette opposition et délivré un permis de construire du 27 décembre 2012. La clause de ce permis relative à l'application de l'art. 75b Cst. (" Le présent permis

est délivré sous réserve de l'application des dispositions d'exécution de l'art. 75b Constitution fédérale (limitation des résidences secondaires), la Commune déclinant toute responsabilité dans l'hypothèse où cette application entraînerait des conséquences sur le permis de construire ") ne signifie pas que la municipalité avait traité le chalet projeté comme une résidence secondaire. Il s'agit bien plutôt d'une clause générale insérée à titre de précaution, vu l'incertitude régnant à cette époque-là à propos de la portée de l'art. 75b Cst., dont il n'y avait rien à déduire pour l'affectation du chalet litigieux. Dans son arrêt 1C\_473/2013 du 28 octobre 2013, le Tribunal fédéral n'a pas considéré que la constructrice entendait 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. C'est après cet arrêt du Tribunal fédéral que la constructrice a été formellement invitée à préciser l'affectation du chalet projeté. Elle avait du reste déjà pris position envers la municipalité alors que la procédure était pendante devant le Tribunal fédéral et, le 13 juin 2013, elle avait confirmé qu'elle destinait ce chalet exclusivement à la résidence principale. Dans ces conditions, la demande de permis de construire un chalet d'habitation individuel 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. Vu les explications de la constructrice, l'affectation de ce chalet à la résidence principale pouvait être considérée d'emblée comme plausible, ce que la recourante ne conteste pas (cf. aussi, à ce propos, consid. 3 infra). Au demeurant, du point de vue des voisins ou des autres intéressés, les nuisances provenant de l'utilisation d'un chalet pour une famille, dans un village et à proximité d'autres habitations, ne sont pas sensiblement différentes, que l'appartement 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. Il faut encore ajouter que la recourante a elle-même pu, dans la présente procédure de recours, exercer son droit d'être entendue pour critiquer le projet litigieux.

### **E. 3**

[...]". La mention au registre foncier prévue par l'alinéa 2 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. arrêt AC.2013.0231 du 23 décembre 2013, consid. 2e). b) Dans un arrêt rendu le 4 avril 2014 (arrêt TF non publié 1C\_874/2013), le Tribunal fédéral a considéré – en relation avec un grief analogue à celui que la recourante présente ici – 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). 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 appartenait non pas au constructeur, mais bien aux opposants de démontrer l'existence d'un abus de droit, 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 un arrêt récent du Tribunal fédéral (arrêt non publié 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). c) En l'espèce, la recourante se borne à invoquer un risque " de voir un nombre extrêmement important de constructions s'ériger suite aux demandes initialement déposées en 2012 contrevenir ainsi à l'interdiction stipulée par le Souverain " (sic). Par cette argumentation, la recourante n'établit pas une intention concrète de la constructrice de violer l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. Celle-ci indique qu'elle a toujours voulu affecter le chalet projeté à la résidence principale, qu'elle n'était pas tenue de le préciser dans la demande de permis de construire (cf. supra, consid. 2b) et on ne saurait lui reprocher de n'avoir pas requis d'emblée de la municipalité qu'elle fixe, dans le permis, une condition relative à l'utilisation du chalet comme résidence principale. Il n'incombait du reste pas à la constructrice de faire inscrire une restriction au registre foncier car la mention de l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires découle d'une décision administrative et résulte de la condition fixée par la municipalité dans le permis de construire. Le Tribunal fédéral a par ailleurs retenu que la délivrance, sur le territoire d'une commune, d'un grand nombre d'autorisations munies de la condition de l'art. 6 de l'ordonnance ne constitue pas en soi un indice suffisant d'une volonté de contourner l'interdiction de l'art. 75b Cst. (arrêt 1C\_874/2013 du 4 avril 2014, consid. 4.5 in fine ). Cela étant, le projet litigieux concerne un chalet individuel, à construire sur une parcelle classée dans la zone de chalets, laquelle n'est pas expressément destinée aux résidences secondaires mais plus généralement aux habitations de type "chalet" (cf. art. 14 du règlement communal sur la police des constructions). La parcelle est proche du centre de la localité de L'Etivaz, qui est un village habité toute l'année, avec non seulement une infrastructure touristique mais également des entreprises artisanales ou industrielles (fromagerie, notamment). Cette localité est proche du village ou bourg de Château-d'Oex, où se trouvent des entreprises ou des institutions occupant des personnes habitant la région du Pays-d'Enhaut. Il n'est pas douteux qu'un chalet pour une famille puisse être vendu ou loué à des résidents permanents, actifs dans la commune ou la région, ou bien encore retraités. A ce stade, compte tenu du fait que la recourante n'a présenté aucun argument concret à l'encontre des affirmations de la constructrice – en particulier, elle n'a pas complété dans le délai de réplique l'argumentation générale et abstraite de son mémoire de recours –, l'utilisation comme résidence principale du bâtiment à construire n'a

pas à être mise en doute. Il faut enfin relever qu'on ne se trouve pas dans la situation très particulière ayant donné lieu à l'arrêt AC.2014.0015 du 30 juin 2014, la contestation portant sur un complexe de 80 appartements dans une station de montagne (Leysin). La création d'un seul appartement à L'Etivaz n'est pas un élément déterminant pour le marché immobilier du Pays-d'Enhaut et la recourante ne prétend pas qu'il y aurait, dans ce village ou cette région, une offre excessive voire suspecte de logements pour la résidence principale. Enfin, les considérations de la recourante à propos d'avantages que pourrait retirer la constructrice intimée de la réglementation que devraient éventuellement adopter les Chambres fédérales lors de la mise en œuvre de l'art. 75b Cst. sont sans pertinence. Il y a lieu de renvoyer à ce propos à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 (consid. 4.5). Il résulte de ce qui précède qu'aucun abus de droit ne peut être reproché à la municipalité ni à la constructrice. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. et les dispositions d'exécution de l'ordonnance fédérale sur les résidences secondaires. Les griefs de la recourante ne sont pas concluants.

#### **E. 4**

Le recours, entièrement mal fondé, doit donc être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. La recourante, qui succombe, doit supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, ni la constructrice ni la municipalité n'ayant mandaté un avocat.

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