

VD_OMNI AC.2017.0342 vom 22. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0342

FR: VD_OMNI AC.2017.0342 du 22 août 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0342 del 22 agosto 2018

Regeste

HELVETIA NOSTRA/Municipalité d'Ollon, A. _____, Direction générale de l'environnement DGE-DIREN | Recours contre la décision de la Municipalité d'Ollon autorisant la construction d'un chalet de très haut standing à Villars-sur-Ollon. Rappel des conditions posées par la jurisprudence pour admettre un abus de droit dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application. Appréciation avec réserve des déclarations de la constructrice, qui destinerait la construction à son actionnaire. Aucun lien démontré entre ce dernier, dont on ignore quelle est la participation dans le capital-actions constitué d'actions au porteur, facilement transmissibles, et la société. Possibilité que la construction serve à une autre personne. Examen de la situation du marché immobilier. Nouvelles constructions et permis délivrés suffisants pour répondre aux besoins de la population résidente à titre principal, en augmentation. Indices que la construction, en raison de sa situation excentrée, de son prix très élevé et de sa conception, sera affectée à la résidence secondaire. Abus de droit retenu et recours admis.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été formé dans le délai légal et le respect des formes prescrites (art. 79 al. 1, 95 et 99 LPA-VD), par une association ayant la qualité pour recourir contre des décisions relatives à la législation en matière de résidences secondaires (ATF 139 II 271). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante conteste l'autorisation délivrée pour la construction d'un chalet de haut standing comprenant deux logements, sur le territoire de la Commune d'Ollon où la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 %. a) L'art. 75b al. 1 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) prévoit que les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Selon l'art. 7 al. 1 let. a de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS. D'après l'art. 3 al. 1 de l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec; RS 702.1), la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: "résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7, al. 1, let. a, LRS" (let. a). Par ailleurs,

en application de l'art. 14 LRS, le propriétaire peut demander qu'une restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 LRS soit suspendue pendant une durée déterminée lorsqu'il apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché et qu'il a vainement recherché des personnes disposées à l'utiliser légalement à un prix raisonnable (al. 1 let. b). La suspension est prolongée lorsque le propriétaire apporte la preuve que les exigences sont toujours remplies (al. 2). b) Selon la jurisprudence, l'art. 75 Cst. ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme telles (ATF 144 II 49 consid. 2.1; 142 II 106 consid. 2.1; arrêt TF 1C_103/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.1). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, 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 ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, 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 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 106 consid. 2.2; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3 et les arrêts cités; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et les arrêts cités; 142 II 206 consid. 2.3; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.5 et l'arrêt cité; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et l; 142 II 206 consid. 4.3; arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.4; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2). Dans ce cadre, il faut examiner s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence

principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 3.2; arrêt 1C_103/2017 précité consid. 2.2; cf. également la jurisprudence citée dans l'arrêt AC.2017.0286 du 26 avril 2018, consid. 3f). c) La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en œuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction. En droit vaudois, la municipalité est ainsi chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (art. 17 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 LATC). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis de construire, elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (voire par exemple arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5).

E. 3

a) En l'espèce, selon les explications fournies par la constructrice, cosignées par B. _____, qui en serait l'actionnaire majoritaire, ce dernier projetterait de faire de la construction sa résidence principale. Retraité sans activité, au bénéfice d'une autorisation de séjour en Suisse depuis décembre 2010, il aurait l'intention de déposer ses papiers à Ollon, où il aurait déjà été domicilié entre août 2010 et décembre 2012. Il serait en outre prévu que le second petit appartement soit occupé par le concierge, qui serait installé sur place. Les éléments au dossier ne permettent toutefois de démontrer aucun lien entre la constructrice, société anonyme dont le siège est à Sion (VS) et qui a pour but des investissements, l'achat la vente et la gestion des participations dans l'industrie et le commerce, et B. _____. Ainsi, selon l'extrait du Registre du commerce du Canton du Valais, l'administrateur unique de la constructrice est une tierce personne soit C. _____. On ignore au surplus quelle est la participation de B. _____ dans le capital-actions, constitué d'actions au porteur, facilement transmissibles. Dans ce contexte, il faut apprécier avec une certaine réserve la déclaration d'intention de B. _____ figurant au dossier, selon laquelle il entend faire de la construction prévue sa résidence principale. On relèvera encore que, même si le prénommé a eu sa résidence principale entre août 2010 et décembre 2012 à Villars-sur-Ollon, cette durée ne témoigne pas encore de solides attaches du prénommé dans cette localité. Il apparaît d'ailleurs que B. _____ réside actuellement en Valais. On ne saurait exclure à ce stade que la construction litigieuse serve en définitive de résidence à une autre personne qu'à B. _____. Il convient donc d'examiner la situation du marché immobilier dans la commune où est situé le projet de construction en tenant compte de l'ensemble des circonstances. La parcelle sur laquelle est prévue la construction projetée est située à environ 1'360 m d'altitude dans le secteur de la Roche ou de la Résidence, qui surplombe les localités de Chesières et Villars-sur-Ollon à vocation essentiellement touristique, situées à une quinzaine de kilomètres par la route de la localité d'Ollon et de l'accès à l'autoroute A9. Si la construction projetée est accessible toute l'année, elle se situe

néanmoins dans une région où les habitations sont affectées essentiellement à l'hébergement en résidence secondaire. Selon les renseignements fournis par la municipalité, la proportion de résidences secondaires avoisine même 90 % dans ce secteur particulier. Selon les renseignements fournis par la municipalité, la population résidente à titre principal a légèrement augmenté entre début 2013 et fin 2016 tant à Chesières, passant de 1'619 à 1'699 habitants, qu'à Villars-sur-Ollon, passant de 1'322 à 1'454 habitants. En outre, toujours selon la municipalité, aucun logement affecté en résidence principale n'était inoccupé au 31 décembre 2016 sur le territoire de la Commune d'Ollon. Ces éléments sont toutefois insuffisants pour établir l'existence d'une demande de résidences principales. En effet, force également de constater que 13 nouveaux logements ont déjà été réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 dans les secteurs de Chesières et Villars-sur-Ollon et, surtout, que des permis pour la construction de 150 logements ont déjà été délivrés, ce qui paraît suffisant pour répondre aux besoins. En outre, de par ses caractéristiques, la construction projetée, de très haut standing, ne s'adresse qu'à un cercle très restreint de personnes cherchant une résidence principale dans la station. L'appartement principal comprendra notamment un bureau, quatre chambres disposant chacune d'une salle de bain au rez-de-chaussée supérieur, un bureau, une cuisine, une salle-à-manger, un grand salon et une chambre avec deux dressings et deux salles de bain à l'étage, ainsi qu'une mezzanine. La surface brute utile de planchers de la construction, dont la valeur ECA s'élève à 5'320'000 francs, correspondra à 1'704 m², dont 1'234 m² consacrés au logement. On ne peut bien entendu exclure d'emblée qu'il existe un marché pour ce type de bien exclusif s'adressant à des personnes très fortunées. Mais, ce type de bien de haut standing est généralement plutôt destiné à l'hébergement en résidence secondaire. En outre, en raison de sa localisation excentrée par rapport au centre de la station et de son éloignement plus grand des infrastructures routières de plaine, il est douteux qu'un tel hébergement de très haut standing puisse servir de résidence principale. Ce sentiment est renforcé par le fait que la construction litigieuse prévoit également des aménagements plutôt destinés à des personnes en séjour pour des loisirs. Ainsi, il est prévu que le bâtiment comporte une piscine et un espace "wellness" au rez-de-chaussée inférieur. Un second appartement, de deux pièces, est en outre prévu pour un gardien ou concierge. Même si, là également, la présence d'un intendant est imaginable également pour une résidence principale compte tenu du standing de l'immeuble, cela constitue néanmoins un indice supplémentaire que la construction a été conçue pour permettre à ses futurs occupants de pouvoir s'absenter durablement pendant de longues périodes. En définitive, il existe en l'occurrence suffisamment d'indices liés à la situation excentrée de la construction, à son prix très élevé et à sa conception pour douter que la construction projetée sera effectivement affectée à l'hébergement en résidence principale si bien qu'il convient de retenir que la construction est en réalité destinée à la résidence secondaire. Compte tenu de ce qui précède, il n'est pour le surplus pas nécessaire d'examiner la recevabilité et le bien fondé des autres griefs invoqués par la recourante, notamment en lien avec l'abattage d'arbres.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision de la Municipalité d'Ollon du 7 septembre 2017 levant les oppositions et délivrant le permis de construire. Selon les art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. D'après la jurisprudence toutefois, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie

adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 9 et les arrêts cités). En l'espèce, les frais de justice seront supportés par la constructrice (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). La recourante, qui obtient gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, à la charge de la constructrice (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD). La commune n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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