

VD_OMNI AC.2019.0246 vom 3. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0246

FR: VD_OMNI AC.2019.0246 du 3 février 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0246 del 3 febbraio 2020

Regeste

A. _____/Municipalité de Château-d'Oex, MB. _____ | Rappel des conditions pour la construction de nouveaux logements dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. Après avoir considéré qu'un abus de droit ne pouvait être sanctionné que s'il était manifeste, la jurisprudence retient actuellement que l'autorité doit rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Il y a lieu soit pour la commune d'instruire de manière complète la question de la demande pour des résidences principales, soit pour les constructeurs de faire état de promesses de vente. Admission du recours d'Helvetia Nostra: ni la constructrice ni la commune n'ont démontré qu'il existe, pour des biens immobiliers tels que le projet litigieux, une demande en résidence principale que l'offre existante ne suffirait pas à satisfaire. C'est en vain que la commune se prévaut de la progression théorique annuelle, en nombre d'habitants, allouée à la commune par le Plan directeur cantonal.

Erwägungen

E. 1

La recourante conteste l'autorisation délivrée pour la construction de deux chalets familiaux (de huit pièces chacun) comprenant également deux annexes (garages et locaux pour des chauffages à pellets) et deux places de parc sur le territoire de la commune de Château-d'Oex, 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. Cette disposition 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 résidences secondaires (ATF 142 II 206 consid. 2.1 p. 208, et les références citées; cf. aussi TF 1C_102/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.1 publié aux ATF 144 II 49; 1C_565/2016 du 16 novembre 2017 consid. 3.1; 1C_263/2016 du 21 février 2017 consid. 4.1). Selon l'art. 7 al. 1 let. a LRS, 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). b) 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). Le respect de la condition d'utilisation du logement selon l'affectation annoncée doit être vérifié à l'issue des travaux par les autorités compétentes en matière de police des constructions (ATF 142 II 206 consid. 2.2 p. 209; TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.2). 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). c) 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 1; 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). d) 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) Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1^{er} janvier 2016, le constructeur peut demander, en vertu de l'art. 14 de la loi, qu'une restriction d'utilisation soit suspendue pendant une durée déterminée lorsqu'il peut prouver qu'il a proposé le logement sur le marché et n'a pas trouvé de personne disposée à l'utiliser légalement pour un prix raisonnable. Cette possibilité est désormais concrétisée par la loi, ce qui vient renforcer le risque que le constructeur n'envisage d'emblée d'y recourir, en dépit des conditions restrictives posées par cette disposition. Cela impose que, dans les cas douteux impliquant un grand nombre de logements, la possibilité réelle d'utiliser les logements selon l'affectation indiquée fasse l'objet de vérifications sérieuses. Il y a ainsi lieu, pour la commune, d'instruire de manière complète la question de la demande pour des résidences principales, et pour les constructeurs de faire état de promesses de vente (ATF 142 II 206 consid. 4.2 pp. 215/216; arrêts TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_16/2016 précité consid. 3.5; 1C_546/2015 précité consid. 2.5; 1C_160/2015 du 3 mai 2016 consid. 4). Dans les cas où la demande pour ce type d'habitation est manifestement insuffisante, le permis de construire doit être refusé (ATF 144 II 49 consid. 2.3 p. 53 ; arrêts TF 1C_69/2018 du 3 décembre 2018 consid. 3.1 ; 1C_592/2017 du 15 juin 2018 consid. 5.5 ; 1C_263/2016 du 21 février 2017). f) Dans un arrêt du 24 octobre 2016, le Tribunal fédéral a relevé que la jurisprudence rendue à propos de l'art. 75b Cst. n'avait jamais encore retenu définitivement l'abus de droit. Dans ses arrêts rendus jusqu'alors, il l'avait nié dans une majorité de cas et, dans les autres, avait renvoyé le dossier pour instruction complémentaire. L'abus de droit avait toujours été nié dans les cas concernant des logements uniques pour lesquels une utilisation comme résidence principale n'était pas exclue d'emblée (TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.4; cf. aussi le résumé de jurisprudence publié à l'ATF 142 II 206 consid. 3). Or, dans son arrêt du 24 octobre 2016 (consid. 3.6), qui concernait la construction d'un chalet de haut-standing de deux logements à Crans-Montana (Commune de Chermignon [VS]) dans un secteur largement bâti habité à l'année, le Tribunal fédéral a jugé que le fait que la construction de ces deux logements n'aurait pas d'incidence déterminante sur le marché immobilier ne permettait toutefois pas de faire abstraction du nombre très important de logements qui se trouvaient simultanément offerts à la vente dans une station notoirement vouées au tourisme (soit, selon une pièce justificative produite par la recourante devant le Tribunal cantonal valaisan se référant au site Internet www.comparis.ch, 598 appartements et 96 maisons à vendre au 1^{er} juin 2015). Selon le Tribunal fédéral, le Conseil d'Etat et le Tribunal cantonal valaisans ne pouvaient, dans ces circonstances, s'abstenir de compléter l'instruction en obligeant la Commune de Chermignon à s'assurer – ou tout au moins à rendre vraisemblable – qu'il existait une

demande correspondante pour des résidences principales de haut-standing que l'offre existant alors ne suffirait pas à satisfaire (cf. aussi ATF 142 II 206 consid. 4.1 et 4.4 pp. 214/215; TF 1C_546/2015 précité consid. 2.5 in fine). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé que les instances précédentes devaient notamment déterminer le taux de vacance pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4 p. 215) et donner des indications quant à une éventuelle augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. Dans un arrêt du 21 février 2017, le Tribunal fédéral a, rejetant le recours du constructeur, confirmé l'existence d'un abus de droit s'agissant de la construction à Rossinière (VD) de quatre chalets comprenant chacun deux appartements de quatre pièces. Il a en effet jugé que les statistiques de départs et d'arrivées dans la commune permettaient de démontrer la constante diminution de la population résidente, ce qui génère de la disponibilité dans les logements non seulement existants, mais, surtout, qui se prêtent idéalement à une affectation en résidence principale. Cumulée à la constatation des autorités selon laquelle aucun projet de ce genre n'avait jamais été réalisé sur le territoire communal et à la déduction que les autorités en tiraient, à savoir que le développement de la commune était faible, et en l'absence de toutes autres circonstances particulières en vertu desquelles les logements libérés ne pourraient plus être repourvus, ces statistiques étaient propres à démontrer l'absence de besoin de nouveaux logements. A cela s'ajoutait que la zone considérée n'était pas incluse dans un périmètre de centre local prévu au sens du plan directeur cantonal (arrêt 1C_263/2016). Dans un arrêt du 16 janvier 2018, le Tribunal fédéral a jugé que, s'agissant de la construction de deux chalets, dans un secteur déjà largement construit, à quatre minutes en voiture du centre de la station de Verbier (Commune de Bagnes[VS]), la constructrice n'avait pas établi qu'elle avait d'ores et déjà des offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition de ces deux chalets. Il a relevé encore que compte tenu de la baisse de la population résidente et de l'existence d'une offre portant potentiellement sur plusieurs dizaines de logements neufs, l'on ne pouvait considérer la demande de résidences principales, en particulier pour le type d'immeubles litigieux, comme établie et suffisante pour justifier ce projet de construction. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que l'usage des deux chalets à des fins de résidences principales apparaissait d'emblée comme incertain et que dès lors ceux-ci n'auraient pu être autorisés qu'à condition que l'acquisition par des résidents à l'année fasse l'objet d'engagements sérieux et concrets avant même la construction. Autoriser la construction de ces deux chalets, alors que d'emblée il n'est pas vraisemblable que les logements seront en définitive occupés comme résidences principales, est manifestement contraire aux objectifs constitutionnels et légaux (arrêt 1C_102/2017). S'agissant de la construction d'une maison locative de cinq appartements avec un garage collectif sur le territoire de la commune d'Obersimmental-Saanen, le Tribunal fédéral a relevé que 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. Il a jugé que les instances précédentes devaient déterminer le taux de vacance pour ce type de bien immobilier et donner des indications quant au nombre de permis de construire délivrés pour des résidences principales dans le même secteur (arrêt 1C_592/2017 du 15 juin 2018). Dans un arrêt du 3 décembre 2018, le Tribunal fédéral a confirmé l'existence d'un abus de droit s'agissant de la construction à Saanen de trois chalets sur la même parcelle, chacun des chalets devant être constitué de deux appartements de trois pièces et de deux appartements de quatre pièces, auxquels s'ajoutait la construction d'un espace fitness et wellness. Il a en effet jugé que les résidences faisant l'objet du litige avaient été conçues comme résidences

secondaires dans un premier temps et que les changements effectués dans un deuxième temps, après l'admission du premier recours des opposants, n'avaient pas modifié la structure des logements et ses infrastructures, typiques d'une habitation de luxe. Le prix des logements, leur taille et leur emplacement (éloigné du centre du village et principalement entouré de résidences secondaires) constituaient des indices que les habitations seraient utilisées en tant que résidences secondaires. A cela s'ajoutait que les constructeurs n'avaient pas réussi à vendre un seul appartement sur plans, ce qui démontrait qu'il n'existait pas de demande pour de tels logements en tant que résidences principales (arrêt 1C_69/2018). S'agissant de la construction d'un bâtiment de quatre niveaux d'habitation comprenant un studio de 40 m², un deux pièces (80 m²) et quatre appartements de quatre pièces (entre 120 et 130 m²), sur une parcelle située en zone constructible de la commune de Crans-Montana, le Tribunal fédéral a rappelé que 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 p. 52 ; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210 ; arrêts 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 ; 1C_592/2017 du 15 juin 2018 et 1C_160/2015 du 3 mai 2016). S'agissant de la construction d'un chalet de deux logements sur une parcelle située en zone constructible de la commune de Chermignon (en l'occurrence Crans-Montana depuis la fusion au 1^{er} janvier 2017 de Chermignon, Montana, Randogne et Mollens), le Tribunal fédéral a exigé de la commune qu'elle vérifie l'existence d'une demande pour des résidences principales de haut standing. La commune a fait établir un rapport portant sur la période du 1^{er} janvier 2013 au mois de juillet 2017, période durant laquelle une seule résidence principale de haut standing (chalet) et 17 résidences principales « ordinaires » avaient été réalisées, toutes occupées selon l'affectation prévue. Par ailleurs, depuis 2013, 146 permis de construire avaient été accordés pour des résidences principales, dont seulement 26 étaient du type « haut standing ». Seuls six de ces derniers objets étaient en cours de réalisation, sur les 20 autres logements de haut standing (dont le chantier n'avait pas débuté en septembre 2017), seize étaient des chalets et quatre seulement des logements dans des bâtiments d'habitations collective, dont les deux logements litigieux. Ainsi, compte tenu de l'accroissement régulier de la population dans le secteur concerné et du faible nombre de logements de haut standing construits ou à construire pour la même période, le Tribunal fédéral a nié l'abus de droit (arrêt 1C_211/2018 du 4 avril 2019). Dans un arrêt du 25 avril 2019, le Tribunal fédéral a rappelé que lorsqu'il est question de bâtir un logement destiné à de la location en résidence principale, l'autorité communale doit s'assurer qu'il existe une demande suffisante pour que l'intention de trouver preneur pour le bien à construire apparaisse réaliste (TF 1C_127/2018). S'agissant de la construction de deux chalets composés de huit logements, soit trois appartements de 2.5 pièces, un de 3.5 pièces, trois de 4.5 pièces et un de 5.5 pièces sur une parcelle située sur le territoire de la commune d'Ormont-Dessus, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'indices suffisants d'abus de droit quant à l'affectation des logements prévus en résidences principales. La possibilité de réaliser les résidences principales litigieuses reposait en effet sur l'unique motivation, non qu'il y aurait insuffisamment de logements disponibles dans la commune, mais qu'il y aurait insuffisamment de logements à prix raisonnable pour la population locale. Le Tribunal fédéral a souligné que les intentions de la cour cantonale, et celles de la commune, visant à favoriser une catégorie de logements abordables pour la population locale étaient tout à fait louables, mais que vu la conjoncture du marché des résidences principales neuves de ces dernières années, il était manifeste, en l'état de l'instruction, qu'il n'y avait aucune demande qui ne pouvait être satisfaite, de sorte

que les permis de construire ne pouvaient être confirmés (arrêt 1C_257/2018 du 6 août 2019). Dans un arrêt du 3 septembre 2019, le Tribunal fédéral a annulé les autorisations de construire deux maisons de vacances dans un hameau situé à environ 300 mètres au-dessus de la commune de Vals, destinées à être exploitées comme résidences secondaires affectées à l'hébergement touristique. Le Tribunal fédéral a jugé que l'exigence légale selon laquelle l'exploitation doit se faire « dans le cadre d'une entreprise homogène » faisait défaut, dans le cas particulier, en raison de l'éloignement des constructions projetées par rapport à l'établissement hôtelier auquel elles étaient liées. La distance séparant les constructions litigieuses de l'hôtel était en effet d'au moins 3.5 km, ce qui laissait supposer que de nombreux vacanciers ne se rendraient à l'hôtel qu'au début et à la fin de leur séjour pour prendre possession des clefs et les restituer. Le contrat d'exploitation conclu avec l'hôtel ne suffisait pas pour garantir une affectation durable des résidences secondaires à l'hébergement touristique (TF 1C_511/2018 destiné à la publication; v. encore, aussi en matière d'hébergement touristique, 1C_422/2018 du 4 novembre 2019).

E. 2

Il résulte des résumés ci-dessus d'arrêts rendus en matière de résidence secondaires qu'après avoir considéré qu'un abus de droit ne pouvait être sanctionné que s'il était manifeste, la jurisprudence retient actuellement que l'autorité doit rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Selon l'arrêt le plus récent rendu en matière de résidence principale (1C_257/2018 du 6 août 2019 concernant la cause cantonale AC.2017.0286), il y a lieu soit pour la commune d'instruire de manière complète la question de la demande pour des résidences principales, soit pour les constructeurs de faire état de promesses de vente. Dans les cas où la demande pour ce type d'habitation est manifestement insuffisante, le permis de construire doit être refusé (ATF 145 II 99 consid. 3.1 p. 101; 144 II 49 consid. 2.3 p. 53; arrêt 1C_592 du 15 juin 2018 consid. 5.5). a) En l'espèce, la recourante fait principalement valoir que la proportion de résidences secondaires sur le territoire de la commune de Château-d'Oex est particulièrement élevée puisqu'elle atteint les 45 %. Elle reproche à l'autorité intimée de ne pas avoir examiné la demande en résidences principales dans la commune, le nombre de logements vacants ainsi que l'évolution de la population résidente. A ces arguments, l'autorité intimée rétorque que le Plan directeur cantonal (PDCn, 4^{ème} adaptation approuvée le 31 janvier 2018) prévoit pour la commune de Château-d'Oex une croissance annuelle de 41 habitants, soit une croissance annuelle de 20 logements (1 habitant/50m² ou 2 habitants/logement). Elle précise que 18 projets de logements ont obtenu un permis de construire en 2019 contre 4 en 2018, de sorte que le potentiel de construction n'a pas été atteint au cours de ces dernières années. La constructrice fait valoir, pour sa part, que le projet litigieux se situe à quelque 300 mètres de la gare des Granges-Gérignoz, offrant de bonnes connections en transports publics avec Zweisimmen et Montreux. Proches des lieux de travail dans le Pays d'Enhaut et dans le Saanenland, elle soutient que ces chalets permettront d'accueillir des familles, comme par exemple celles de ses employées, ses bureaux se trouvant à Gstaad. La constructrice fait encore valoir que le PDCn prévoit de renforcer la vitalité du centre de Château-d'Oex, considéré comme centre régional, de sorte que la demande en résidences principales va s'accroître à proximité immédiate du projet litigieux. Dans sa dernière écriture du 17 octobre 2019, la recourante relève que l'autorité intimée s'abstient de fournir des indications sur l'évolution de la population résidente durant les cinq dernières années ainsi que sur les permis de construire délivrés durant cette période, et que l'on ignore le nombre de logements vacants sur le

territoire communal ainsi que leur affectation. b) C'est en vain que l'autorité communale intimée se réfère à la progression théorique annuelle, en nombre d'habitants, allouée à la commune par le Plan directeur cantonal. En effet, les prévisions du planificateur cantonal ne suffisent pas à démontrer que la réalité économique s'y conformera. Ces prévisions sont d'ailleurs fixées en fonction d'objectifs d'aménagement du territoire (qui tendent plutôt à limiter la croissance, du moins hors des centres) et non d'une étude concrète de la démographie et du marché immobilier. Force est ainsi d'admettre avec la recourante que l'autorité communale intimée n'a pas entrepris d'examiner de manière complète la question de la demande pour des résidences principales. L'autorité intimée s'est contentée d'évoquer l'offre qui pourrait résulter des permis de construire délivrés. Elle ne fournit aucune indication quant au nombre de logements vacants et à leur affectation, ni sur l'évolution de la population résidente au cours des dernières années. Elle ne s'est pas préoccupée du critère principal retenu par la jurisprudence, qui est, lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus, celui de la demande de résidences principales dans le même secteur. En définitive, ni la constructrice ni la commune n'ont démontré qu'il existe, pour des biens immobiliers tels que le projet litigieux, une demande en résidence principale que l'offre existante ne suffirait pas à satisfaire (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4 p. 215 ; arrêts TF 1C_127/2018 précité; 1C_16/2016 précité consid. 3.6 ; 1C_546/2015 précité consid. 2.5). c) Quant à l'hypothèse où, à défaut de la démonstration d'une demande de résidence principale sur la marché, la constructrice ferait état de promesses de vente, elle n'est pas réalisée. La constructrice, dont le siège est à Gstaad, prétend que les deux logements envisagés permettraient d'accueillir des familles, notamment celles de ses employés. Or, il ne ressort pas du dossier que des employés de la constructrice aient formulé des déclarations d'intention selon lesquelles ils entendent faire de la construction prévue leur résidence principale (cf. ATF 145 II 99, consid. 3.1 ; 1C_592/2017 précité consid. 5.5 ; 1C_263/2016 précité).

E. 3

Il résulte de ce qui précède qu'en l'état du dossier, les conditions qui permettraient la délivrance du permis de construire les deux chalets litigieux ne sont pas remplies. Il y a donc lieu, comme le tribunal l'a déjà fait dans l'arrêt AC.2017.0356 du 27 mai 2019, de renvoyer le dossier à la municipalité pour instruction complémentaire et nouvelle décision, afin qu'elle examine si le projet litigieux, sur la base de l'enquête publique initiale, peut être autorisé comme résidence principale, ce qui impliquerait l'inscription au registre foncier, immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire (art. 7 al. 4 LRS), de la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné. Si le projet ne peut pas être autorisé comme résidence principale, il y aura lieu de refuser le permis de construire.

E. 4

Le recours est ainsi admis. Un émolument, réduit pour tenir compte de l'achèvement sans audience de la procédure, est mis à la charge de la constructrice. Celle-ci doit des dépens à la recourante.