

BGer 1C_100/2023 vom 31. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_100_2023

FR: TF 1C_100/2023 du 31 octobre 2023

IT: TF 1C_100/2023 del 31 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis.

E. 1.1

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

E. 1.2

A teneur de l'art. 40 al. 2 LTF, les mandataires d'une partie doivent justifier de leurs pouvoirs par une procuration. Si la procuration fait défaut, le Tribunal fédéral impartit un délai approprié à la partie pour remédier à l'irrégularité et l'avertit qu'à ce défaut le mémoire ne sera pas pris en considération (cf. art. 42 al. 5 LTF).

La procuration de D. _____ et E.D. _____ n'ayant pas été jointe au recours, le Président de la cour de céans a, par ordonnance incidente du 3 mars 2023, impartit au conseil des recourants un délai au 20 mars 2023 pour produire cette pièce. Ce dernier a informé le Tribunal fédéral qu'il était dans l'impossibilité de produire cette procuration. Une procuration générale, en lien avec la procédure en cours, a été produite dans le cadre de la procédure cantonale. Partant, et au vu de l'issue du litige, la question de la recevabilité du recours en tant qu'il émane de D. _____ et E.D. _____ peut demeurer indécidée.

E. 1.3

Les autres recourants ont pris part à la procédure de recours devant la cour cantonale. En tant que voisins directs, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme le projet litigieux et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt entrepris et de l'autorisation de construire. Partant, ils bénéficient de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier grief, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir arbitrairement appliqué l'art. 80 al. 2 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) en considérant que le projet litigieux n'entraînait aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation. Ils estiment en effet que l'extension sur cinq niveaux de l'aile nord, même si elle est projetée dans l'aire de l'Hôtel telle que prévue par le PQ, contrevient aux art. 3.5 RPQ et 80 LATC.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il ne revoit en revanche l'interprétation et l'application faite du droit cantonal ou communal que sous l'angle de l'arbitraire (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5).

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de justice et d'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 145 II 32 consid. 5.1; 145 I 108 consid. 4.4.1).

Si le Tribunal fédéral applique le droit fédéral d'office (art. 106 al. 1 LTF), il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF en quoi une norme cantonale ou communale a été appliquée arbitrairement. Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation.

De manière générale, lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. ATF 146 II 367 consid. 3.1.4).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2).

Dans le cas particulier, l'art. 2.2 RPQ définit l'"aire de l'Hôtel" comme une surface construite ou constructible destinée au maintien et au développement de l'établissement hôtelier existant avec les services et les équipements qui lui sont attachés. A teneur de cette disposition, les constructions et aménagements admis dans cette aire concernent notamment le bâtiment existant qui peut être transformé, agrandi et surélevé dans des proportions compatibles avec le respect de son identité. L'alinéa 2 précise que les façades principales du bâtiment ouest et sud ainsi que la toiture d'origine longeant ces façades ne subiront aucune modification ni surélévation.

L'art. 3.5 RPQ régit les distances et prévoit notamment que, sous réserve des limites des constructions, les bâtiments hors sol sont implantés à une distance minimum de 6.00 mètres de la limite du plan de quartier.

E. 2.3

En l'occurrence, l'aire de l'Hôtel prévue par le PQ et l'art. 2.2 RPQ constitue dans sa totalité une surface construite ou constructible. Telle qu'elle est définie, cette aire particulière ne respecte pas la distance générale aux limites fixée dans le règlement de quartier. En effet, dans la mesure où le bâtiment existant va jusqu'à la limite nord de l'aire de l'Hôtel, il empiète sur la distance aux limites.

Suivant l'interprétation de la Municipalité, qui dispose d'une large liberté d'appréciation s'agissant d'interpréter son règlement, la CDAP a considéré que, en lien avec l'aire de l'Hôtel à laquelle l'art. 2.2 RPQ est applicable, il n'était pas nécessaire que la distance minimale prévue par l'art. 3.5 RPQ soit respectée. Selon sa lecture des dispositions communales, la possibilité d'agrandissement prévue à l'art. 2.2 RPQ était uniquement soumise au respect de l'identité du bâtiment et à la sauvegarde des façades ouest et sud avec la toiture d'origine longeant ces façades. Elle a ajouté que l'extension litigieuse avait d'ailleurs déjà été envisagée au moment de l'élaboration du plan de quartier. La cour cantonale en a déduit que le bâtiment existant était ainsi conforme au plan de quartier; dès lors, comme le bâtiment existant ne pouvait être qualifié de non conforme à la réglementation communale, l'art. 80 LATC ne s'appliquait pas.

A suivre les recourants, l'art. 3.5 RPQ, qui concerne les mesures de construction, devrait trouver application malgré l'art. 2.2 RPQ, qui n'aurait trait qu'aux questions d'affectation du sol. Procédant de la sorte, ils se limitent en réalité à opposer leur propre interprétation du droit communal à celle de la cour cantonale. Cela ne suffit pas à démontrer le caractère manifestement insoutenable de l'interprétation du droit communal faite par l'autorité précédente. Si l'articulation entre les art. 2.2 et 3.5 RPQ peut raisonnablement prêter à discussion, la solution adoptée par la cour cantonale n'en est pas pour autant choquante. En effet, dans la mesure où une aire de construction précise est prévue, la cour cantonale pouvait considérer que cette aire avait le pas sur la distance générale aux limites.

L'interprétation de la cour cantonale est d'ailleurs confirmée par le fait que l'intervention prévue ne porte ni atteinte à l'identité du bâtiment ni aux façades protégées de l'ouest et du sud, points que ne remettent pas en cause les recourants. En outre, ceux-ci ne contestent pas non plus le fait que l'agrandissement au nord du bâtiment était déjà envisagé lors de l'élaboration des dispositions communales en cause, en particulier les art. 2.2 et 3.5 RPQ. Dans ces conditions et au vu des éléments qui viennent d'être relevés, l'interprétation opérée par la cour cantonale apparaît défendable et le résultat auquel elle est parvenue est tout sauf déraisonnable.

E. 2.4

A défaut de démonstration d'arbitraire dans l'application du droit communal, le grief des recourants doit être écarté.

E. 3

Les recourants reprochent ensuite à la CDAP d'avoir violé les dispositions de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS; 702) en considérant que les appartements prévus dans le cadre du projet litigieux étaient destinés à un hébergement touristique au sens de l'art. 7

al. 1 let. b LRS et, par conséquent, en écartant implicitement l'application de l' art. 11 LRS .

E. 3.1

Aux termes de l' art. 7 al. 1 LRS , de nouveaux logements ne peuvent être autorisés, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, qu'à la condition, notamment, d'être utilisés comme logement affecté à l'hébergement touristique (let. b). Selon l' art. 7 al. 2 LRS , un logement est réputé affecté à l'hébergement touristique uniquement s'il est mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local. Il doit de plus soit être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (let. a), soit ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (let. b). L' art. 7 al. 3 LRS précise que l'autorisation de construire doit être, le cas échéant, assortie d'une charge sous la forme d'une restriction d'utilisation.

E. 3.2

Comme le relèvent l'ARE et l'autorité précédente, il est manifeste que les appartements prévus dans le projet doivent être considérés comme affectés à un hébergement touristique au sens de l' art. 7 al. 2 LRS ; en effet, ceux-ci sont situés dans un bâtiment hôtelier, avec toutes les infrastructures et les services hôteliers à disposition, et ils sont prévus pour de la location de courte durée. Le permis de construire prévoit également que ces appartements seront exploités sous forme hôtelière. Les recourants se contentent d'affirmer que la demande de lits d'hôtels ne cesserait de diminuer, à l'image de l'attractivité des stations de moyenne montagne et que, par conséquent, la destination exclusivement hôtelière des appartements précités devra être modifiée à moyen terme. Cette affirmation générale relève de la simple hypothèse et ne repose sur aucun élément précis ou concret. Dès lors, la CDAP n'a pas violé le droit fédéral en considérant que ces appartements tombaient sous le coup de l' art. 7 al. 1 let. b LRS .

E. 3.3

Les recourants semblent également fonder leur grief sur l' art. 11 al. 3 LRS , qui concerne l'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit et prévoit qu'au sein de la zone à bâtir, un tel agrandissement ne peut excéder 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire. Les recourants estiment en effet que le projet litigieux comporte de nouveaux logements et des agrandissements de plus de 30% et violerait par conséquent l' art. 11 LRS (cf. mémoire de recours, p. 11 s.).

L' art. 10 LRS définit les logements créés selon l'ancien droit comme des logements créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date. Tombent sous le coup de cette définition les logements qui ont été constitués à des fins d'habitation classique, soit les vrais logements d'habitation, et non les hôtels (cf. Jean-Baptiste Zufferey/Valérie Bodevin, Les résidences secondaires en droit suisse, 2023, p. 9 et la référence à l'arrêt du Tribunal administratif du canton des Grisons VGer R 18 56 du 21 septembre 2020 consid. 2.2.2; Jean-Baptiste Zufferey/Valérie Bodevin, Les logements de l'ancien droit dans la LRS, in Construire à la montagne, 2022, p. 32; Valérie Bodevin, Les "hôtels" en droit public de la construction, 2021, p. 77). Les logements affectés à l'hébergement touristique au sens de l' art. 7 al. 2 let. b LRS ne sont par conséquent pas des logements de l'ancien droit au sens de l' art. 10 LRS et le régime de l'

art. 11 LRS ne leur est pas applicable (Bodevin, op. cit., p. 77 et 97).

Il a été vu ci-dessus que les appartements litigieux devaient être considérés comme étant affectés à un hébergement touristique au sens de l' art. 7 al. 2 LRS (cf. consid. 3.2 ci-dessus). L'argumentation développée par les recourants en lien avec l' art. 11 LRS n'est par conséquent pas pertinente en l'espèce, cet article ne s'appliquant pas aux hôtels.

E. 4

Il s'ensuit que le recours est rejeté, en tant qu'il est recevable.

Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à la commune (art. 68 al. 3 LTF).

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