

BGer 1C_131/2017 vom 20. Februar 2018

Bundesgericht, 2018-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_131_2017

FR: TF 1C_131/2017 du 20 février 2018

IT: TF 1C_131/2017 del 20 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans une cause relevant du droit de la construction (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recours a été déposé dans le délai prescrit (art. 100 al. 1 LTF) et la qualité pour agir des recourants (art. 89 al. 1 LTF) n'est pas contestable (ATF 139 II 271).

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants se plaignent de ne pas avoir été invités par la cour cantonale à consulter le PDQ de 1980 versé au dossier par le SDT le 6 décembre 2016.

E. 2.1

Le droit de consulter le dossier est un aspect du droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1 et les références). Ce droit s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments fondant la décision et s'exprimer à leur sujet (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 129 I 85 consid. 4.1 p. 88).

E. 2.2

En l'occurrence, le PDQ a été versé au dossier le 9 décembre 2016 et les recourants en ont été informés par lettre du même jour. Ils n'ont toutefois pas demandé l'accès à cette pièce, alors qu'ils en auraient eu le temps puisque l'arrêt attaqué a été rendu le 26 janvier 2017.

La cour cantonale ne s'est au demeurant pas fondée sur le contenu du plan, mais sur certaines dispositions de son règlement que les recourants eux-mêmes connaissaient et avaient invoquées. Elle a d'ailleurs considéré que le plan, adopté il y a 36 ans, était en partie rendu obsolète par la planification ultérieure. Dans ces circonstances, il n'y a aucune violation du droit d'être entendu.

E. 3

Les recourants invoquent l'art. 109 RCC, dans sa version du 16 novembre 2016. Ils relèvent que cette disposition (tout comme sa version précédente, l'art. 105 RCC) n'accepte que l'habitat lié à l'exploitation thermale et touristique; cette affectation serait confirmée par les dispositions du PDQ qui (au contraire de la partie est de la zone thermale, réservée à l'habitat) mentionnent uniquement l'habitation de cure et l'habitation hôtelière.

E. 3.1

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale ou communale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère 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 - même préférable - paraît possible (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560). En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5).

E. 3.2

L'art. 105 RCC, dans sa version de 1995 appliquée par la cour cantonale, définit la zone du centre thermal de la manière suivante:

a) Cette zone est destinée à l'exploitation thermique et touristique des " Bains de Saillon " et aux constructions résidentielles pour l'habitat et le commerce liés à cette activité. Toute construction contraire à cette destination est interdite.

b) Dans la partie " ouest " de la zone, selon le secteur n° 1 du plan annexé, seuls pourront être construits les bâtiments prévus par le plan de quartier homologué le 6 août 1980. L'implantation, l'affectation et les gabarits des bâtiments encore à réaliser ne pourront être érigés qu'à l'intérieur de l'espace d'implantation hachuré sur le plan annexé.

Cette disposition est reprise telle quelle à l'art. 109 du RCC homologué le 16 novembre 2016. Il n'est dès lors pas nécessaire de déterminer quelle version du RCC doit s'appliquer en l'occurrence. La cour cantonale relève que, outre les dispositions précitées, les ch. 1.6 et 2.3 du règlement du PDQ mentionnent exclusivement l'habitation de cure. Elle en déduit qu'au moment de l'adoption du PDQ, l'idée était que les logements projetés dans le périmètre seraient utilisés pour le séjour des curistes ou des touristes. Elle retient néanmoins que rien n'empêcherait une utilisation en résidence principale, compte tenu de la localisation parfaitement desservie et du fait que près d'un tiers des logements déjà construits dans la zone du centre thermal sont annoncés comme résidences principales.

E. 3.3

Ces considérations pratiques ne permettent toutefois pas de faire abstraction du texte clair des dispositions précitées, qui réservent expressément les constructions à l'habitat et aux commerces

liés à l'activité du centre thermal . Le RCC, dans ses deux versions (art. 105 aRCC et 109 RCC) prévoit au demeurant expressément que "toute construction contraire à cette destination est interdite". Les dispositions du PDQ font également clairement ressortir que seuls les logements destinés à la cure sont autorisés, ce qui exclut des résidences principales. La cour cantonale considère que le plan est ancien et que l'adoption du PAZ de 1992 et ses modifications ultérieures l'auraient rendu en partie obsolète. Il n'en demeure pas moins que le RCC, dans sa teneur la plus récente, fait encore expressément référence au PDQ et précise une fois encore que toute construction contraire à la destination prévue est interdite. Le fait que les résidents puissent occasionnellement fréquenter le centre thermal et que le nouveau bâtiment soit relié à celui-ci, ne change rien à l'affectation en résidence

principale telle que mentionnée dans la demande d'autorisation de construire. L'existence d'un grand nombre de résidences principales dans ce même secteur ne saurait conduire à interpréter différemment les dispositions pertinentes. Celles-ci excluent clairement, en l'état, les résidences principales: l'argumentation contraire de la cour cantonale - qui se fonde sur des considérations étrangères à la lettre et au but des dispositions communales - est insoutenable et conduit à un résultat arbitraire.

E. 4

Le recours doit dès lors être admis pour ce motif sans qu'il y ait à s'interroger sur le respect de la législation relative aux résidences secondaires et sur la question de l'abus de droit. L'arrêt attaqué est annulé, ainsi que la décision du Conseil d'Etat du 25 février 2015 et le permis de construire du 11 décembre 2012. Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 LTF), de même que l'indemnité de dépens allouée aux recourants, assistés d'un avocat (art. 68 al. 2 LTF). La cause est renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens des instances cantonales (art. 67 et 68 al. 5 LTF).

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