

BGer 1C 567/2023 vom 15. August 2024

Bundesgericht, 2024-08-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_567_2023

FR: TF 1C 567/2023 du 15 août 2024

IT: TF 1C 567/2023 del 15 agosto 2024

Regeste

Autorisation de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (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. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaires de parcelles directement voisines de la parcelle objet de l'autorisation de construire litigieuse, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils bénéficient dès lors 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 grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'un établissement inexact des faits (art. 97 LTF).

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), hormis dans les cas visés à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 145 V 188 consid. 2).

E. 2.2

En l'espèce, les recourants reprochent au Tribunal cantonal de ne pas avoir mentionné que sur la façade sud dans la partie ouest au niveau de l'attique le retrait n'est que de 1 m 50 sur une longueur de 5 m 70 par rapport au niveau inférieur. Cet élément n'a toutefois aucune incidence sur l'issue du litige car il ne permet pas à lui seul de considérer que l'attique devrait être qualifié d'étage au sens du règlement communal (voir infra consid. 4.4). Il en va de même du fait que la cour cantonale n'a pas mentionné que quatre piliers soutenaient l'acrotère surmontant la terrasse du dernier niveau. Les recourants n'exposent d'ailleurs pas en quoi cet élément pourrait modifier le calcul du retrait de l'attique, les piliers ne constituant à l'évidence pas une façade. Les recourants énumèrent enfin différentes erreurs qui figureraient dans les plans de mise à l'enquête publique. Le Tribunal cantonal a constaté

qu'il existait une erreur sur le plan "façade ouest" (voir infra consid. 7.2). Quant aux autres erreurs signalées, les recourants n'indiquent pas quelle influence elles pourraient avoir sur l'issue de la contestation. Par conséquent, le grief d'établissement arbitraire des faits doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 3

Sur le fond, les recourants se plaignent d'une application arbitraire de différentes dispositions de droit communal ou cantonal. Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application faite du droit cantonal 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 (cf. également consid. 3.1 ci-dessus). 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). Par ailleurs, une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire (art. 9 Cst.). Selon le principe d'allégation, la partie recourante doit expliquer de façon circonstanciée en quoi consiste la violation, respectivement où réside l'arbitraire (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 145 II 32 consid. 5.1; 134 II 244 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral fait en outre preuve de retenue dans les domaines où les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation et qu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales, dont celles-là ont une meilleure connaissance que lui, ou encore de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 147 I 393 consid. 5.3.2; 142 I 162 consid. 3.2.2).

E. 4

Les recourants reprochent d'abord au Tribunal cantonal d'avoir calculé de manière erronée le nombre d'étages. Ils prétendent que le rez inférieur compterait comme un étage. Ils ajoutent que l'attique ne présenterait pas un retrait suffisant par rapport aux façades pour justifier sa non-prise en considération dans le nombre d'étages. Ils se plaignent d'une application arbitraire de l'art. 95 ch. 9 RCCZ et de l'art. 12 al. 1 et 3 de l'ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 (OC; RS/VS 705.100).

E. 4.1

Selon l' art. 12 al. 3 OC , l'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2 m 50 par rapport au niveau inférieur. À teneur de l' art.12 al. 1 OC , le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne une hauteur de 2 m par rapport au pied de façade. Les communes peuvent définir une proportion minimale de surfaces de façades souterraines. Le tableau représenté à l'art. 95 RCCZ fixe le nombre d'étages à quatre ou cinq en zone de centre III et précise, sous le ch. 9, que "le nombre exact d'étages est à fixer suivant la hauteur de corniche des bâtiments voisins et de la déclivité du terrain ou de la rue".

E. 4.2

En l'occurrence, à teneur des plans mis à l'enquête, le bâtiment projeté comprend six niveaux, à savoir le sous-sol, le rez inférieur, le rez-de-chaussée, les 1^{er} et 2^e étages ainsi

que l'attique. La notion d'étage s'examine à l'aune de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005 (AIHC; RS/VS 705.101) et de l'art. 12 OC. Il n'est pas contesté que le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage et le 2^e étage doivent être qualifiés d'étages au sens de l'art. A1-6.1 AIHC; il est aussi admis que le sous-sol, qui comprend un parking entièrement enterré, n'est pas un étage (art. A1-6.2 AIHC et 12 al. 1 OC). Seule est litigieuse la qualification du rez inférieur (consid. 4.3) et de l'attique (consid. 4.4).

E. 4.3

Pour la cour cantonale, la Ville de Sion et le Conseil d'État, le rez inférieur ne doit pas être compté comme un étage, puisqu'il est semi-enterré et que la hauteur moyenne de 2 m entre le pied de façade et le plancher fini de l'étage du dessus n'est de loin pas atteinte. L'instance précédente a exposé dans le détail le calcul lui ayant permis de retenir que les quatre hauteurs de mur dont il convenait de faire une moyenne étaient de 0 m, 2 m 89, 1 m 36 et 1 m 83, ce qui donnait une hauteur moyenne pour le rez inférieur de 1 m 52, soit une mesure inférieure à 2 m (arrêt attaqué consid. 4.4.1); cela avait pour conséquence de qualifier ce niveau de sous-sol au sens des art. 12 al. 1 OC et A1-6.2 AIHC. Les recourants reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte de la hauteur de la partie arrière au nord qui se trouve au-dessus du terrain naturel. Partant, les recourants se contentent d'affirmer que le calcul serait erroné, sans expliquer quels seraient les paramètres du calcul à corriger et surtout sans démontrer qu'avec ces corrections la hauteur moyenne serait supérieure à 2 m. En effet, ils ne précisent pas qu'en prenant en compte dans le calcul de surface hors terre les portions des façades est et ouest qu'ils ont délimitées, la moyenne des 2 m hors terre ne serait pas atteinte. Ils ne parviennent ainsi pas à démontrer que la cour cantonale aurait fait preuve d'arbitraire dans l'application de l'art. 12 al. 1 OC en retenant que le rez inférieur n'est pas considéré comme un étage. Les recourants se plaignent aussi à cet égard d'une violation arbitraire du droit à la preuve (art. 17 al. 2 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 [LPJA; RS/VS 172.6]). Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir refusé la mise en oeuvre d'une expertise géométrique visant à vérifier la hauteur du terrain naturel reportée sur les plans autorisés. La cour cantonale a considéré que le niveau du terrain naturel reporté sur les plans n'était pas décisif pour la détermination du nombre d'étages car le terrain aménagé (ou terrain fini) était, dans le cas particulier, abaissé par rapport au terrain naturel (ou terrain de référence), situation dans laquelle la mesure de la hauteur moyenne selon l'art. A1-6.2 AIHC s'effectuait quand même depuis le pied de façade. Face à cette argumentation, les recourants se contentent d'affirmer sommairement que la détermination du terrain naturel serait essentielle notamment avec la question du nombre d'étages (en particulier de la hauteur moyenne du rez inférieur). Ils n'exposent cependant pas en quoi l'appréciation anticipée des preuves opérée par l'instance précédente serait arbitraire, de sorte que le grief doit être écarté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 4.4

S'agissant de l'attique, à l'instar de la Ville et du Conseil d'État, la cour cantonale a considéré qu'il présentait par rapport à la ligne de façade sud un retrait qui oscillait entre 3 m 90 et 4 m 57, ce qui était suffisant pour qu'il soit exclu du décompte des étages. Les recourants critiquent cette analyse et relèvent que sur le plan "attique" le retrait entre la partie ouest de la façade du dernier étage et le niveau inférieur n'est que de 1 m 50 sur une longueur de 5 m 70. Il est vrai que la cour cantonale n'a pas mentionné ce retrait de 1 m 50

sur une longueur de 5 m 70. Ce seul élément n'est toutefois pas de nature à démontrer le caractère manifestement insoutenable de l'argumentation du Tribunal cantonal, ce d'autant moins que le Tribunal de céans s'impose une retenue dans l'appréciation de circonstances locales. En effet, sur environ les deux tiers de la façade sud, le retrait est supérieur à 2 m 50. S'ajoute à cela que même si l'attique devait compter comme étage, le nombre d'étages maximum autorisé par le règlement communal, de cinq pour la zone de centre III, serait respecté.

E. 5

Les recourants critiquent aussi le calcul de la distance à la limite et entre bâtiments. Ils se plaignent d'une application arbitraire de l'art. 8 al. 5 de la loi valaisanne sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC; RS/VS 705.1).

E. 5.1

Il ressort du tableau figurant à l'art. 95 RCCZ qu'en zone de centre III, les bâtiments doivent tenir des distances latérales à la limite égales au tiers de la hauteur de façade et des distances frontales à la limite égales au deux tiers de cette hauteur, la distance minimum étant fixée à 5 m. Selon l'art. 87 let.a RCCZ, la distance entre bâtiments érigés sur un même fond est égale au double de la distance aux limites. La lettre b de cette disposition précise que dans le cadre d'un plan de structuration de quartier, la distance entre bâtiments peut être réduite au minimum fixé par la police du feu. L'art. 8 al. 5 LC prévoit que la distance à la limite peut être modifiée par la constitution d'une servitude sur le fonds voisin, pour autant que la distance entre bâtiments soit respectée: cette servitude doit être inscrite au registre foncier.

E. 5.2

En l'espèce, il est établi que la distance de la façade sud à la limite, de 3 m 10, n'est pas réglementaire. La cour cantonale a estimé qu'elle pouvait néanmoins être autorisée en raison d'une servitude inscrite au registre foncier en faveur de la commune et autorisant la construction à 3 m de la limite avec la parcelle n° 12657. Les recourants ne remettent plus en cause la validité de cette servitude. Ils soutiennent en revanche que ce raisonnement serait arbitraire car la distance entre bâtiments ne serait plus respectée dans la mesure où la distance entre l'angle du bâtiment annexé au nord du bâtiment principal de la parcelle n° 12657 et la façade sud du bâtiment litigieux est d'environ 5 m 10. Ils font aussi valoir que la cour cantonale aurait dû faire une application par analogie de l'art. 87 let. a RCCZ qui prévoit que la distance entre bâtiments érigés sur un même fonds est égale au double de la distance aux limites et exiger que la distance minimale de 5 m soit respectée. Le Tribunal cantonal a jugé à cet égard que l'implantation était conforme à la distance entre bâtiments, que l'art. 7 al. 1 LC définit comme la "distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments" et dont l'art. 8 al. 5 LC imposait le respect nonobstant la constitution d'une servitude. Elle a retenu, en l'espèce, que seules étaient déterminantes les normes de protection contre l'incendie. Elle a relevé que le projet avait été dûment examiné par les organes compétents et a constaté que la distance de 5 m entre deux façades présentant une surface de résistance au feu RF1, exigée par la directive établie par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie, sera respectée. Comme s'ils plaidaient devant une cour d'appel, les recourants ne répondent pas à cette argumentation. Ils se bornent en réalité à substituer leur appréciation à celle du Tribunal cantonal, ce qui ne suffit pas à rendre déraisonnable l'argumentation de l'instance précédente, ce d'autant moins que

la distance minimale de 5 m est respectée, que le RCCZ ne prévoit rien quant à la distance entre deux bâtiments sis sur des parcelles différentes et qu'ils ne contestent pas que les normes de protection contre l'incendie sont respectées. Les recourants se bornent enfin à affirmer que la cour cantonale serait tombée dans l'arbitraire en considérant que la servitude en question permettrait la construction du projet litigieux, comportant quatre étages, voire cinq alors que selon l'acte constitutif de la servitude de 1961 elle ne pourrait permettre que la construction d'un bâtiment de trois étages au maximum. Cette simple assertion non étayée ne permet pas d'établir que le raisonnement détaillé de la cour cantonale serait insoutenable. En effet, celle-ci a considéré que certes, la réglementation de la zone qui prévalait au moment de la constitution de la servitude précitée ne correspondait plus forcément à celle qui était en vigueur et sur la base de laquelle la légalité du projet litigieux devait être appréciée; cela ne signifiait toutefois pas que les droits et obligations qui ressortaient de cette servitude pouvaient être ignorés; en effet, le bâtiment érigé sur la parcelle n° 12657, qui comporte au moins trois étages, avait pu en bénéficier (à l'instar d'autres immeubles locatifs qui bordent le chemin du Vieux-Canal); il devait donc en principe en aller de même pour le projet litigieux, attendu que les servitudes étaient réciproques et que, conformément à l'art. 8 al. 5 LC, la distance minimale impérative entre les bâtiments était respectée. Le Tribunal cantonal a encore ajouté que l'implantation de l'ouvrage projeté ne compromettait pas la fonction protectrice envers le voisinage qu'assument les règles de distance (préservation d'un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions, afin de garantir un aménagement sain et rationnel et éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase); en l'occurrence, au niveau du 1^{er} étage et du 2^e étage, des décrochements avaient été prévus sur les deux tiers de la façade sud du bâtiment projeté, l'éloignant ainsi à quelque 5 m de la limite de propriété; quant à l'attique, sa façade sud était distante de cette limite de près de 7 m 50; sur le vu de cette configuration, nonobstant son implantation à 3 m 10 de la limite et la déclivité du terrain à cet endroit, le projet autorisé ne compromettait pas les objectifs que poursuivent les règles de distance. En substance, les recourants ne parviennent ainsi pas à démontrer que les motifs objectifs sur lesquels s'est fondée la cour cantonale pour confirmer le respect de la distance à la limite et entre bâtiments seraient insoutenables, ce d'autant moins que le Tribunal fédéral s'impose une retenue dans l'appréciation de circonstances locales. Le grief d'application arbitraire de l'art. 8 al. 5 LC doit ainsi être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Les recourants se plaignent encore d'une application arbitraire de l'art. 40 RCCZ. Ils affirment que les neuf places de parc prévues (sept places pour les sept logements et deux places pour la surface de 142 m² de bureaux) seraient insuffisantes et qu'il en faudrait dix voire onze.

E. 6.1

Selon l'art. 40 RCCZ, pour chaque nouvelle construction, de même que pour chaque transformation importante ou changement d'affectation important, le conseil municipal exigera un nombre suffisant de places de parc, couvertes ou non, sur le domaine privé, sauf si l'intérêt général s'y oppose (let. a). S'agissant des habitations, il pourra être exigé au minimum "une place par logement" et, pour les bureaux et les magasins, "une place pour 50 m² de surface brute, mais au minimum une place par unité d'exploitation" (let. b). Le Conseil municipal peut dispenser les constructeurs d'aménager des places, jardins et garages

privés moyennant une contribution pour la réalisation d'aménagements publics similaires dans le secteur (let. d).

E. 6.2

En l'espèce, la cour cantonale a constaté, d'une part, que l'art. 40 RCCZ laissait une marge d'appréciation à l'autorité communale, puisque sa lettre b était formulée de manière potestative. D'autre part, elle a considéré que les sept logements disposaient chacun de leur place de parc et que l'espace de coworking de 142 m² bénéficiait de deux places (une pour chaque portion complète de 50 m²), ce qui était suffisant au sens de la réglementation communale. Elle a jugé que l'on pouvait exclure la petite cafeteria sise au rez-de-chaussée d'une surface de 26 m² du calcul de la surface brute des bureaux puisqu'elle ne correspondait pas à une aire de travail susceptible de contribuer objectivement au besoin en places de parc. Les recourants soutiennent qu'aucune base légale permettrait d'exclure la cafétéria du calcul topique. Ils perdent cependant de vue que l'art. 40 let. b RCCZ est formulé de manière potestative (avec le verbe "pourra") et que la commune dispose d'une marge d'appréciation. Ils font aussi valoir que trois places de parc seraient exigées pour les bureaux, une place par tranche de 50 m² de surface brute. Le Tribunal cantonal a jugé sur ce point que l'art. 40 let. b RCCZ ne précisait pas qu'en cas de solde, une place supplémentaire devait être attribuée. Cet argument n'est pas insoutenable. En effet, comme la surface des bureaux atteint 142 m² (et non pas 150 m²), il n'est pas déraisonnable de retenir un besoin de deux places de parc, ce d'autant moins que l'immeuble litigieux se trouve au centre-ville de Sion dans une zone très bien desservie par les transports publics. Les recourants ne parviennent ainsi pas à démontrer l'arbitraire dont aurait fait preuve le Tribunal cantonal en confirmant que les neuf places de parc prévues étaient suffisantes. Le grief de violation de l'art. 40 RCCZ doit aussi être écarté.

E. 7

Les recourants prétendent encore que le projet empiéterait de manière illégale sur l'alignement et font valoir une application arbitraire de l'art. 9 LC.

E. 7.1

Selon l'art. 9 al. 1 LC, l'alignement correspond à une limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

E. 7.2

En l'occurrence, le Tribunal cantonal a constaté que, sur le plan "façade ouest", il y avait une erreur car la façade nord empiétait d'environ 15 cm sur l'alignement au niveau du 2^e étage et de l'attique. Il a relevé que tous les autres plans du dossier montraient que la ligne de façade nord suivait strictement l'alignement, de sorte que cette critique était inopérante. Les recourants soutiennent uniquement que la cour cantonale aurait fait preuve d'arbitraire en n'exigeant pas que l'erreur soit rectifiée et validée par la Ville. Cette affirmation n'est toutefois pas de nature à démontrer le caractère manifestement insoutenable de l'argumentation du Tribunal cantonal. En effet, il n'est pas arbitraire de ne pas exiger la rectification du plan "façade ouest" manifestement erroné, alors que tous les autres plans sont corrects, pour confirmer le respect de l'alignement. Le grief doit être écarté dans la faible mesure de sa recevabilité.

E. 8

Les recourants se prévalent enfin brièvement de l'application arbitraire de l' art. 29 OC . Ils soutiennent que, compte tenu des erreurs de plans, la cour cantonale aurait appliqué de manière arbitraire l' art. 29 OC en ne demandant pas que de nouveaux plans soient fournis. Il ne ressort toutefois pas du dossier cantonal que les recourants auraient soulevé un tel grief devant la cour cantonale. Dans la mesure où il s'agit de droit cantonal, dont le Tribunal fédéral ne revoit l'application que sous l'angle de l'arbitraire, ils ne sauraient l'invoquer pour la première fois devant la Cour de céans (arrêts 1C_494/2023 du 2 février 2024 consid. 4; 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 4.2.2; 1C_456/2007 du 30 avril 2008 consid. 3.2). Ce grief est donc irrecevable.

E. 9

Il s'ensuit que le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Ceux-ci verseront aussi une indemnité de dépens aux intimées, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'une avocate (art. 68 al. 1 LTF).

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