

BGer 1C 596/2015 vom 25. Juli 2016

Bundesgericht, 2016-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_596_2015

FR: TF 1C 596/2015 du 25 juillet 2016

IT: TF 1C 596/2015 del 25 luglio 2016

Regeste

autorisation de construire, art. 75b Cst., art. 8 ORSec | 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 est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF . Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. Il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui annule, à l'instar de la décision du Conseil d'Etat, l'autorisation qui lui avait été accordée. Il peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée et à ce que le permis soit rétabli. Il a dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF , et ses conclusions en rétablissement de l'autorisation de construire sont recevables au regard de l' art. 107 al. 2 LTF .

E. 2

Le recourant invoque une application erronée de l' art. 8 ORSec . Il relève que le plan de quartier "Hameau de Baule" définit précisément l'implantation des bâtiments de type A et B, l'aire de prolongement, l'aire de verdure, l'équipement, et les étapes de réalisation. S'agissant de l'architecture, un cahier des charges (annexe B) définit l'architecture des bâtiments nouveaux de type B en fixant de manière obligatoire les aires d'implantation, les proportions et les dimensions et pose des règles précises pour les différents niveaux ainsi que pour les toitures et façades. Ces exigences architecturales détaillées seraient assimilables à une autorisation de construire. En l'occurrence, compte tenu de la surface des parcelles, il n'y aurait aucune marge de manoeuvre pour l'implantation des nouvelles constructions; les surfaces brutes de plancher seraient elles aussi définies.

E. 2.1

L' art. 8 ORSec aménage une exception à l'interdiction posée à l' art. 75b Cst. , pour les résidences secondaires autorisées "sur la base d'un plan d'affectation spécial lié à un projet", si (a) le plan a été approuvé avant le 11 mars 2012 et (b) s'il règle les "éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, la dimension et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leur mode et l'indice d'utilisation". Cette disposition tend notamment à protéger la bonne foi du propriétaire lorsque celui-ci peut se prévaloir d'une mesure de planification antérieure suffisamment précise pour équivaloir à une autorisation de construire. La pondération à effectuer entre le principe de la bonne foi et les objectifs de l' art. 75b Cst. dépend essentiellement du degré de précision du plan. Lorsque celui-ci définit les détails architecturaux et a été établi au terme d'une procédure

garantissant le droit de participation des personnes intéressées, le plan acquiert une portée matérielle équivalant presque à celle d'une autorisation de construire (ARE, Rapport explicatif relatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires, 17 août 2012, p. 17 ad art. 8). Cette assimilation conduit à protéger les propriétaires dans la même mesure que s'ils étaient au bénéfice d'une autorisation de construire délivrée avant le 11 mars 2012 (arrêt 1C_580/2014 du 25 novembre 2015 consid. 2.2). La loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS; RS 701), adoptée le 20 mars 2015, reprend elle aussi cette réglementation à la disposition transitoire de l'art. 26. Elle permet l'autorisation de logements prévus dans un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires, pour autant que le plan soit entré en force avant le 11 mars 2012 et qu'il règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions ainsi que leur mode et indice d'utilisation. Dans son message relatif à la LRS (FF 2014 2209), le Conseil fédéral se fonde également sur l'analogie existant entre ce type de plans et une autorisation de construire (arrêt 1C_580/2014 du 25 novembre 2015 consid. 2.2).

E. 2.2

Adopté le 22 octobre 2004, le plan de quartier "Hameau de Baule" s'étend à l'ensemble du périmètre du hameau. Il a pour but la sauvegarde de l'ensemble bâti de grande qualité implanté dans un site d'intérêt régional (art. 1 du règlement). Il définit les aires d'implantation des bâtiments existants protégés et des bâtiments nouveaux, de type A et B. Il ressort très clairement du plan et du règlement (art. 9 al. 3) que les implantations des bâtiments nouveaux sont mentionnées à titre indicatif; les nouveaux bâtiments peuvent être accolés par un corps de liaison d'un niveau (art. 9 al. 4). S'agissant des principes constructifs et architecturaux, le cahier des charges (annexe B) fixe des règles qui font partie intégrante de la réglementation applicable. Ces règles "constituent un garde-fou contre les interventions excessives ou inadaptées, mais elles ne sauraient à elles seules être le garant d'une intervention de qualité sans l'apport d'une démarche architecturale originale et prospective". Si, pour les bâtiments nouveaux de type A, les règles architecturales et constructives sont identiques aux bâtiments existants, une plus grande liberté de mise en oeuvre est autorisée pour les bâtiments de type B tels que les chalets concernés par le projet. S'agissant des proportions et dimensions, le cahier des charges fixe des minima et maxima à ne pas dépasser. La pente des toits est comprise entre 55 et 60%. S'agissant des caractéristiques et des ouvertures, une certaine liberté est également laissée au constructeur tant pour le socle que pour les différents niveaux et, dans une moindre mesure, pour la toiture. Le cahier des charges est complété par diverses références constructives et exemples de réalisations, à titre indicatif. Il est précisé que la conception architecturale doit assurer "cohérence et diversité", la diversité devant s'exprimer par une variété de formes et de dimensions, dans les ouvertures et dans les systèmes constructifs (p. 29). Enfin, selon l'art. 13 du règlement, le conseil municipal peut encore déroger aux dispositions du plan de quartier notamment pour tenir compte d'une situation particulière ou lorsque l'application stricte du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert. Si le plan, son règlement et ses annexes posent de nombreuses contraintes pour les nouvelles constructions, l'implantation et l'aspect de celles-ci ne sont pas pour autant prédéfinis. Le plan laisse ainsi une certaine liberté de manoeuvre pour la présentation d'un projet de qualité. La mesure de planification ne présente dès lors pas un contenu pratiquement équivalent à celui d'une autorisation de construire (cf., pour un exemple

contraire, l'arrêt 1C_580/2015 du 25 novembre 2015 où le plan de quartier réglait de manière précise et contraignante l'ensemble des aménagements et des constructions autorisées dans le secteur).

E. 2.3

Le grief de violation de l' art. 8 ORSec doit donc être écarté. Il n'est pas nécessaire, cela étant, d'examiner les arguments relatifs au projet concret (respect des prescriptions du plan de quartier) ainsi que la question de la nullité de l'autorisation de construire concernant la parcelle dont la commune est propriétaire.

E. 3

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément aux art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant, de même que l'indemnité de dépens allouée aux intimés C._____ et consorts d'une part, et Helvetia Nostra d'autre part.

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