

## **BGer 1C\_598/2019 vom 19. Juni 2020**

Bundesgericht, 2020-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_598\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_598_2019)

FR: TF 1C\_598/2019 du 19 juin 2020

IT: TF 1C\_598/2019 del 19 giugno 2020

### **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 finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans une cause de droit public ( art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recours a en outre été déposé dans le délai prescrit ( art. 100 al. 1 LTF ).

#### **E. 1.2**

En tant qu'elle conteste la conformité du projet avec la réglementation en matière de limitation des résidences secondaires, l'association recourante bénéficie sans conteste de la qualité pour recourir (cf. ATF 139 II 271 consid. 11-11.4 p. 276 ss). Sous cet angle, le recours est recevable et il convient d'entrer en matière sur le grief de violation de l' art. 75b Cst. et de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS; RS 702) (cf. arrêt 1C\_393/2011 du 3 juillet 2012 consid. 5 et 6.1).

#### **E. 1.3**

Au stade du recours cantonal, l'instance précédente n'a pas résolu la question de la légitimité de l'association Helvetia Nostra pour requérir, dans le cadre d'une procédure dirigée contre une autorisation de construire, le contrôle incident de la planification, en lien avec le surdimensionnement de la zone à bâtir communale (cf. art. 15 et 21 al. 2 LAT ). La recourante réitère ce grief céans.

Dans un arrêt publié du 24 août 2016 ( ATF 142 II 509 ), le Tribunal fédéral a considéré que le nouveau classement en zone à bâtir relevait d'une tâche fédérale: l' art. 15 LAT , dans sa teneur entrée en vigueur le 1er mai 2014, était non seulement directement applicable, mais revêtait en outre un caractère central en matière d'aménagement du territoire (cf. ATF 142 II 509 consid. 2.5 p. 515 et les références; cf. également, AURÉLIEN WIEDLER, La protection du patrimoine bâti, 2019, p. 124 s.); il suffisait donc qu'une association active au niveau national (cf. ordonnance relative à la désignation des organisations habilitées à recourir dans les domaines de la protection de l'environnement ainsi que de la protection de la nature et du paysage du 27 juin 1990 [ODO; RS 814.076]) recoure contre un tel classement dans l'intérêt de la protection de la nature et du paysage pour lui conférer, en application de l'art. 12 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 (LPN; RS 451), la qualité pour recourir (cf. ATF 142 II 509 consid. 2.5 p. 516). Ce précédent ne tranche cependant pas expressément la question de la légitimité des associations actives au niveau national pour requérir, dans le cadre d'une procédure

d'autorisation de construire, le contrôle incident d'une planification fondé sur la révision de l' art. 15 LAT : seuls les nouveaux classements en zone à bâtir, réalisés en application de cette disposition, ont été considérés et qualifiés de tâche fédérale (cf. ATF 142 II 509 consid. 2.7 p. 516; également WIEDLER, op. cit., p. 125

i.i ). Cela étant, au stade de la recevabilité du présent recours, cette problématique peut, tout comme devant le Tribunal cantonal, demeurer indécise, le grief déduit de l'application des art. 15 et 21 al. 2 LAT apparaissant en tout état de cause mal fondé pour les motifs qui suivent.

## **E. 2**

Selon la recourante, l'évolution des circonstances, depuis l'adoption, en juillet 1994, de la planification applicable, commandait d'examiner s'il "était objectivement nécessaire de la remettre en cause". Bien que le recours ne mentionne ni l'art. 15 (révisé) ni l' art. 21 al. 2 LAT , on comprend - également à la lecture de l'arrêt attaqué - que la recourante sollicite un contrôle préjudiciel de la planification portant notamment sur la question du maintien en zone constructible des parcelles n

os 511 et 512, lors de la prochaine révision du plan communal d'affectation des zones (PAZ).

### **E. 2.1**

Selon la jurisprudence, le contrôle incident d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est possible, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l' art. 21 al. 2 LAT sont réunies, soit lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. La réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important (cf. ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 s. et la référence à l' ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233) susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés. La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la nouvelle du 15 juin 2012 ( art. 15 al. 2 LAT ), ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire. En effet, le régime transitoire de l' art. 38a al. 2 LAT ne prohibe pas la mise en oeuvre de planifications d'affectation existantes conformes à la LAT, ni ne préjuge des parcelles qui seront concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir; ce choix relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification. Dès lors, pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 puisse justifier un contrôle préjudiciel de la planification, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation ( ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45 s. et la jurisprudence citée).

### **E. 2.2**

En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que les parcelles litigieuses étaient comprises dans un secteur situé au sud de la station de Crans-Montana. Celui-ci était notamment accessible directement par la route cantonale, descendant en direction de Montana Village. Le secteur ne se trouvait certes pas directement au centre de la station de Crans-Montana; il n'en était cependant éloigné que de 2 km, soit un trajet en voiture de moins de 5 minutes;

dans l'autre direction, le centre de Montana Village n'était guère plus éloigné. Il ne s'agissait dès lors pas d'un secteur isolé. Une quarantaine de bâtiments étaient en outre déjà construits dans le secteur; en particulier, les parcelles comprises entre la route de Crèhavouetta nord et la route de Crèhavouetta sud étaient occupées par des bâtiments d'habitation, notamment à proximité immédiate des parcelles n

os 511 et 512. Le secteur apparaissait à l'évidence équipé. Rien ne permettait, dans ces circonstances, d'affirmer que les deux parcelles litigieuses devraient manifestement être exclues de la zone à bâtir, lors de la prochaine révision du PAZ communal.

La recourante conteste cette appréciation; elle estime en particulier que l'obsolescence du plan commandait d'examiner préjudiciellement la planification. Ce faisant, elle perd toutefois de vue que le seul écoulement du temps ne commande pas la révision d'une planification en vigueur (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 46). Elle évoque certes - et par ailleurs - la question des travaux de révision du PAZ communal, respectivement les "décisions prises [...] concernant la création de zones réservées [...]"; elle mentionne également "un mitage déjà avancé du territoire en raison de constructions affectées pour trois quarts d'entre elles à la résidence secondaire". Rien dans les explications de la recourante ne permet cependant de conclure que l'affectation actuelle du secteur concerné devrait faire l'objet d'un examen préjudiciel; les caractéristiques des parcelles mises en évidence par le Tribunal cantonal (situation, équipement, etc.), que la recourante ne discute au demeurant pas, ainsi que la présence de constructions dans le voisinage immédiat, plaident au contraire - et à ce stade - en défaveur d'une exclusion du secteur de la zone constructible.

Mal fondé, le grief est rejeté, pour autant qu'il soit recevable (cf. consid. 1.3).

### **E. 3**

L'association recourante se plaint ensuite d'une violation de l' art. 75b Cst. ainsi que de la législation fédérale en matière de limitation des résidences secondaires. Les constructeurs seraient de mauvaise foi lorsqu'ils prétendent que les constructions projetées seront affectées en résidences principales. La recourante en veut pour preuve le fait, pour les constructeurs, d'avoir requis l'autorisation de construire peu après la votation populaire du 11 mars 2012, d'une part, et d'avoir, d'autre part, prétendu que leurs enfants occuperaient les chalets projetés. La cour cantonale se serait par ailleurs livrée à une constatation arbitraire des faits en retenant l'existence, sur le territoire communal, d'une demande pour des résidences principales de haut-standing, catégorie dans laquelle entrent les habitations litigieuses. Il serait du reste arbitraire de n'avoir pas tenu compte, dans la détermination de l'offre et de la demande en résidences principales, des nombreuses résidences secondaires actuellement en vente.

#### **E. 3.1.1**

L' art. 75b Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 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 201 consid. 2.1 p. 208 et les références citées). L' art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi que, 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 . L'art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec; RS 702.1) prévoit que 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 ". L' art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b).

### **E. 3.1.2**

Il n'est pas contesté qu'avec un taux de résidences secondaires de 61,7 %, la Commune de Crans-Montana figure au nombre des collectivités soumises à l'application de la LRS ( art. 2 ORSec ; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible à l'adresse [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch), consultée le 27 mai 2020). 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 142 II 206 consid. 2.2 p. 209). 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 142 II 206 consid. 2.3 p. 209 s.). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner ( ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; ATF 134 I 65 consid. 5.1 p. 72; 131 I 166 consid. 6.1 p. 177 et les arrêts cités). 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 p. 52; 142 II 206 consid. 2.5 p. 210 et la jurisprudence citée).

### **E. 3.1.3**

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 142 II 206 consid. 4.3 p. 215; arrêt 1C\_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). 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 142 II 206 consid. 2.4 p. 210). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche 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 p. 52 s.; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210).

### **E. 3.2**

L'analyse de la cour cantonale débute par l'examen des déclarations des intimés s'agissant de l'utilisation des chalets litigieux à titre de résidences principales. Elle a constaté que celles-ci étaient équivoques quant au mode d'occupation desdits chalets, les constructeurs évoquant tantôt une occupation par leurs enfants, tantôt une vente ou encore une mise en location. Devant le Tribunal fédéral, les intimés formulent du reste des déclarations analogues, évoquant une demande tant au sein de leurs familles qu'auprès de nombreuses personnes désirant s'installer à Crans-Montana (cf. déterminations du 4 décembre 2019 ch. 2.2 c). L'instance précédente en a déduit que les occupants des futurs logements n'étaient pas connus, raison pour laquelle celle-ci a ensuite procédé à l'examen de la demande pour le type de biens projetés dans le secteur (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 53).

S'il est vrai que les hésitations des constructeurs peuvent susciter des doutes quant à leurs intentions, leurs propos ne permettent pas de retenir l'existence d'une fraude manifeste à la loi, telle qu'exigée par la jurisprudence (cf ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 51 s.; 142 II 206 consid. 2.2 p. 209 et la jurisprudence citée). En effet, outre que les intimés ont, de longue date et de manière constante, affirmé leur intention de construire deux résidences principales, la cour cantonale pouvait, pour les motifs exposés ci-après, conclure à l'existence d'une demande suffisante pour des résidences principales, d'autant que le projet ne porte que sur la réalisation de deux objets. Il n'est pas non plus déterminant, dans le cas d'espèce, que la demande d'autorisation ait été déposée peu après l'adoption par le peuple suisse, le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst. : les allégations formulées à ce sujet tant par la recourante que par l'ARE, même si elles s'inscrivent dans un contexte particulier - dans lequel les propriétaires pouvaient effectivement craindre une application imminente des restrictions voulues par le constituant -, relèvent de la conjecture et se trouvent battues en brèche par les critères objectifs liés à l'existence d'une demande en résidence principale dans le secteur concerné, aspect dont il convient à présent de discuter.

### **E. 3.3**

Lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'une demande pour un bien particulier selon les critères du marché, l'on peut se fonder sur un secteur plus restreint en particulier lorsqu'une commune présente un territoire étendu ou divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne) (cf. arrêt 1C\_77/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.4). Tel est le cas de la Commune de Crans-Montana, qui s'étend des premières pentes au-dessus de la plaine du Rhône aux stations de montagne de Crans-Montana et d'Aminona. C'est dès

lors avec raison que la cour cantonale a retenu - à l'instar du rapport communal - comme secteur pertinent la "station touristique" telle que délimitée selon l'art. 3 du règlement des quotas et du contingentement de la commune de Crans-Montana (RQC) et son annexe (cf. rapport, ch. 1.4 p. 2; cf. également arrêt 1C\_211/2018 du 4 avril 2019 consid. 2.4). La recourante ne critique d'ailleurs pas ce choix.

Il ressort notamment de ce rapport communal, que la population résidente de la station de Crans-Montana s'est accrue de 266 unités entre le 1er janvier 2013 (6000) et le 31 décembre 2018 (6266), ce qui correspondait à une augmentation de 4,4 % (cf. rapport, ch. 2.1 p. 7). L'association recourante discute ce chiffre. Elle se prévaut à cet égard d'une constatation inexacte des faits. Elle reproche en particulier au rapport d'inclure dans cette augmentation les étudiants de l'école F.\_\_\_\_\_ ou les personnes vivant dans les homes pour personnes âgées. Il ne serait pas établi dans quelle mesure ces personnes seraient susceptibles d'influencer de manière significative le marché. Le Tribunal cantonal a pourtant estimé que sur une population de 6'200 personnes, dans le secteur concerné, il n'était pas vraisemblable que les fluctuations relatives aux étudiants ou aux habitants en domicile administratif puisse constituer une part notable de l'augmentation de la population. Or, la recourante ne discute aucunement cette appréciation se limitant à des critiques de nature appellatoire; elle ne tente en particulier pas de démontrer que le nombre de ces étudiants et personnes vivant en home aurait augmenté durant la période considérée, ni que leur prise en compte fausserait significativement la hausse retenue ou encore qu'elles n'auraient aucune influence sur le marché local. Le rapport communal expose d'ailleurs que les étudiants ont été pris en compte car plusieurs logements autorisés depuis 2013 leur étaient destinés (location à l'année), confirmant ainsi leur influence sur le marché (cf. rapport, ch. 2.1 p. 7). Rien dans les allégations de la recourante ne permet enfin de penser - comme elle le prétend - qu'il eût, dans le cas particulier, appartenu à la commune de déterminer l'influence de chacun des 266 nouveaux habitants sur le marché immobilier; il apparaît du reste, comme l'a jugé la cour cantonale, qu'une telle manière de procéder n'est guère praticable pour les autorités locales; la jurisprudence actuelle ne commande au demeurant pas de procéder à de telles analyses s'agissant de l'accroissement de la population résidente à titre principal (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.4 p. 54; arrêt 1C\_257/2018 du 6 août 2019 consid. 3.2). Ainsi faute de répondre aux exigences de motivation en matière d'arbitraire dans l'établissement des faits, la critique de la recourante est irrecevable ( art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les arrêts cités). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter du constat selon lequel la population a augmenté de 266 habitants (+ 4,4 %) durant la période considérée.

#### **E. 3.4**

Le rapport dresse ensuite, de manière chiffrée, l'état du marché de la construction (cf. rapport, p. 8 ss), aspect que la recourante remet également en cause. Elle se contente cependant d'affirmer que les chiffres retenus par le rapport - établis en collaboration avec les services techniques communaux - relèveraient de la pure spéculation, ce qui est toutefois insuffisant à en démontrer le caractère arbitraire ( art. 106 al. 2 LTF ). On ne voit dès lors pas non plus de motifs de s'écarter des constatations cantonales s'agissant de l'état du marché. La Commune de Crans-Montana a recensé trois résidences principales de haut-standing réalisées depuis le 1er janvier 2013. Il s'agit, d'après le rapport, de trois chalets occupés conformément à leur affectation (cf. rapport, ch. 2.3 p. 10). Depuis cette même date, 31 résidences principales ("ordinaires") ont été bâties; elles étaient toutes occupées conformément à leur affectation en juillet 2019. S'agissant des résidences

principales autorisées depuis le 1er janvier 2013, mais pas encore réalisées, le rapport dénombre 120 logements. Sur ces 120 logements, 19 (17 chalets et 2 appartements) sont du type haut-standing (cf. rapport, ch. 2.5 p. 12). Parmi ceux-ci, 5 étaient en chantier; il ne s'agissait que de chalets qui seront occupés par le requérant (cf. rapport, ch. 2.6 p. 14). Quant aux 12 chalets de haut-standing non mis en chantier, 8 seront occupés par le requérant et 4 destinés à la vente, dont les deux chalets en cause (cf. rapport, ch. 1.6 p. 14). Sur la base de ces constatations, il n'apparaît pas critiquable d'avoir retenu l'existence, dans le secteur considéré, d'une demande en résidences principales de haut-standing. En outre, dès lors que l'essentiel de ce type de logements - réalisés ou à construire - sera occupé par les requérants, à titre principal, il faut également, avec l'instance précédente, reconnaître que l'offre pour ce type de biens est faible, voire inexistante.

### **E. 3.5**

Dans ses observations du 6 mars 2020, l'ARE conteste que les deux chalets répondent à une typologie propre à la résidence principale: les appartements s'étendent sur trois étages, avec ascenseur, trois salles de bain, deux WC supplémentaires, deux douches, sauna et piscine. Il ne s'agit cependant que d'une appréciation abstraite formulée sans tenir compte du contexte local dans lequel s'inscrit le projet, plus spécifiquement de l'état du marché immobilier du secteur concerné. Il n'est pas contesté - ni par la recourante, ni par l'ARE - que les deux chalets litigieux, de par leurs caractéristiques, entrent dans la même catégorie que les objets de haut-standing énumérés par le rapport communal, dont on ne saurait dès lors nier qu'ils constituent des objets de comparaison adéquats. Or, la cour cantonale a sans arbitraire établi qu'il existait une demande en résidence principale pour ce type de biens de luxe. Il en découle que les chalets tels que projetés, en particulier en ce qui concerne leur typologie et leurs aménagements, sont propres à répondre à cette demande; le seul caractère luxueux des logements n'est à lui seul pas propre à exclure, en toutes circonstances, une affectation en résidence principale. Le secteur, dans lequel s'inscrit le projet, se situe en outre à proximité, tant de la station de Crans-Montana, que de Montana Village. Sans être contredite, la cour cantonale a retenu, en particulier s'agissant de la station, que celle-ci comptait de nombreux habitants à l'année et offrait des possibilités d'emploi dans des secteurs variés. Le lieu d'implantation se situait en outre à environ 25 minutes de voiture (15 km) de la plaine du Rhône. Aussi, l'instance précédente pouvait-elle considérer que ces objets étaient susceptibles d'accueillir tant des habitants travaillant en station que dans la plaine. Il n'est enfin pas non plus contesté que l'accès aux parcelles nos 511 et 512 est garanti toute l'année.

### **E. 3.6**

C'est encore en vain que l'association recourante se prévaut de l'existence de nombreuses résidences secondaires qui pourraient être vendues; celles-ci, susceptibles d'être affectées, pour certaines, en résidences principales, auraient ainsi dû être considérées dans la détermination de l'offre et de la demande. La recourante perd cependant de vue que le but de la LRS est d'interdire la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % et non d'empêcher la construction de nouvelles résidences principales (cf. art. 7 al. 1 let. a LRS ; Message du Conseil fédéral du 19 février 2014 concernant la LRS, FF 2014 2010 et 2225), ni d'obliger ou d'inciter à reconverter les résidences secondaires existantes en résidences principales ( art. 11 al. 1 LRS

a contrario ). Ni la norme constitutionnelle, ni la LRS ne sauraient imposer de tels changements d'affectation s'agissant de logements construits avant leur entrée en vigueur. Les logements créés sous l'ancien droit bénéficient en effet des garanties d'utilisation figurant à l' art. 11 LRS , et c'est au droit cantonal qu'il appartient d'apporter d'éventuelles restrictions à cet usage ( art. 12 LRS ) (cf. arrêt 1C\_77/2018 précité consid. 2.5), restrictions dont la recourante ne fait en l'occurrence pas état. Il n'apparaît dès lors pas arbitraire - contrairement à ce que soutient la recourante - d'avoir ignoré ce type de biens dans l'établissement de l'offre et de la demande en matière de résidences principales.

### **E. 3.7**

En définitive, indépendamment du caractère équivoque des déclarations des intimés quant à l'occupation des chalets et même si l'autorisation de construire a été requise peu de temps après la votation populaire du 11 mars 2012, ces éléments ne permettent en l'occurrence pas d'admettre l'existence d'une fraude à la loi manifeste. Il n'y a en effet, dans le cas particulier, pas lieu de douter de l'existence d'un accroissement continu de la population résidente, d'une demande pour le type de bien projetés ainsi que d'une offre faible, voire inexistante, aspects dûment documentés par la commune. Sur la base de ces éléments, la cour cantonale pouvait, sans que cela n'apparaisse critiquable, considérer que le risque que les deux chalets demeurent inoccupés et que les propriétaires sollicitent la suspension des restrictions d'utilisation, en application des art. 14 al. 1 let. b LRS et 9 1ORSec, était en l'état très faible.

Le grief doit par conséquent être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Les intimés, représentés par l'un d'entre eux, avocat de profession, ont droit à des dépens; le montant alloué à ce titre tiendra compte de cette circonstance particulière ( art. 68 al. 1 et 4 LTF ; cf. ATF 129 II 297 consid. 5 p. 304). La commune, qui agit dans le cadre de ses attributions officielles, n'y a en revanche pas droit ( art. 68 al. 3 LTF ).

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