

# BGer 1C 78/2018 vom 7. Januar 2019

Bundesgericht, 2019-01-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_78\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_78_2018)

FR: TF 1C 78/2018 du 7 janvier 2019

IT: TF 1C 78/2018 del 7 gennaio 2019

## Regeste

autorisation de construire; résidences secondaires | 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 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 été déposé dans le délai prescrit ( art. 100 al. 1 LTF ). Le recourant a participé à la procédure devant l'instance précédente, et sa qualité pour agir sur le fond en tant que propriétaire voisin ( art. 89 al. 1 LTF ) n'est pas contestable.

### E. 2

Le recourant estime que la présente cause présenterait les mêmes caractéristiques que celles jugées dans les arrêts du 16 janvier 2018 (1C\_102/2017 et 1C\_103/2017) concernant la construction de résidences principales à Verbier ( ATF 144 II 49 ). Il estime que la volonté exprimée tardivement - en fin de procédure devant le Tribunal cantonal - par la propriétaire d'occuper les chalets avec sa famille serait suspecte, dès lors que la même propriétaire avait approché le recourant pour lui proposer l'acquisition de la parcelle peu de temps avant la mise à l'enquête du projet. A l'automne 2015, la propriétaire désirait toujours vendre et cela était encore le cas au mois d'août 2017, comme en attesterait un panneau de vente. Il conviendrait donc d'établir préalablement l'existence d'une demande suffisante pour ce genre de biens, ce que la commune n'aurait pas fait. Le recourant approuve le choix du secteur de référence opéré par la cour cantonale pour l'évaluation de la demande de résidences principales, soit le secteur "station". Il estime toutefois que le rapport sur lequel s'est fondée la cour cantonale (rapport Arcalpin) serait critiquable à plusieurs titres et se réfère pour sa part à une étude de la Banque Cantonale du Valais et de la Chambre immobilière (étude BCV/CIV) et à une étude de l'UBS faisant état d'une baisse des prix des logements et d'un taux de vacance important dans les stations touristiques, en particulier Crans-Montana. La population n'aurait augmenté que faiblement (autour de 1%) dans la commune. Des articles de presse iraient dans le même sens. L'arrêt attaqué ne tiendrait pas compte du stock de logements existants et autorisés avant 2013, y compris les résidences secondaires qui pourraient être utilisées sans restriction comme résidences principales. Le recourant relève le faible nombre de projets effectivement réalisés dans le secteur. Se plaignant d'une violation de son droit d'être entendu, il estime qu'il était nécessaire de réaliser une expertise neutre et indépendante sur l'évolution du marché immobilier dans la station de Crans-Montana. Le recourant se plaint encore d'arbitraire.

## **E. 2.1**

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. L'art. 3 al. 1 ORSec 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. 2.2**

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). 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; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210).

### **E. 2.3**

Dans le courant de la procédure cantonale, la propriétaire a affirmé vouloir habiter elle-même l'un des chalets, sa fille devant occuper l'autre, également en résidence principale, avec sa famille. La cour cantonale s'est prononcée sur les objections du recourant quant à la réalité de ces intentions. Elle a retenu que la propriétaire, veuve et sans activité lucrative, était domiciliée à Sion. Sa fille habitait l'ancienne commune de Randogne. En dépit des projets précédents de vendre la parcelle, la propriétaire était libre de changer ses plans initiaux. Il y a lieu de relever, avec le recourant, que l'intention de la recourante d'habiter elle-même les chalets avec sa famille n'a été exprimée que tardivement, alors que son projet avait été pendant longtemps de vendre la parcelle. Par ailleurs, la société intimée a elle-même évoqué la possibilité réservée par l' art. 14 LRS de suspendre l'affectation en résidence principale en cas d'absence d'acheteur. La propriétaire et sa famille n'ont d'ailleurs guère fourni de précisions quant aux modalités de leur transfert dans les nouveaux logements (lieu de travail, sort des logements actuels), précisions destinées à rendre plausible la volonté d'habiter en résidence principale. Point n'est toutefois besoin d'instruire plus avant cette question, dans la mesure où la cour cantonale pouvait retenir à juste titre l'existence d'une demande pour des résidences principales dans le secteur en cause.

### **E. 2.4**

Comme le relève la cour cantonale, la définition du secteur à prendre en considération comporte une part d'indétermination. Il y a lieu de tenir compte des circonstances locales, en fonction du marché potentiel pour le bien en question. 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). 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. A juste titre, le recourant ne critique pas le choix, comme secteur pertinent, de la "station touristique" telle que délimitée selon l'art. 3 RQC et son annexe, soit le secteur à bâtir le long des routes de l'Avenir, des Ourzos et des Briesses, le centre des stations d'Aminona et de Crans-Montana (y compris les parties situées sur les communes de Lens et d'Icogne), ainsi que les zones à

bâtir de Bluche et une partie de celles qui bordent la route cantonale entre Mollens et Bluche.

### **E. 2.5**

Le rapport Arcalpin a été établi à la demande de la commune de Crans-Montana, après un arrêt du Tribunal fédéral du 24 octobre 2016 (1C\_16/2016) portant sur la réalisation d'un chalet comprenant deux logements de haut standing sur l'ancienne commune de Chermignon. Le Tribunal fédéral avait alors considéré que l'existence d'une demande pour ce type de biens n'était pas établie. Les instances cantonales étaient ainsi invitées à déterminer le taux de vacance pour ce type de biens, et à donner des indications sur l'augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. Le rapport examine la période du 1er janvier 2013 au mois de juillet 2017. Il fait état d'une augmentation de la population de 3,3%, soit 200 habitants (de 6000 à 6200) au 31 décembre 2016 pour le périmètre de la station touristique. Cette augmentation correspond au pronostic établi dans le cadre de la nouvelle LAT (17% pour les 15 prochaines années). Sur ce point, le rapport se fonde sur la Fiche de coordination C1 du plan directeur cantonal (état adoption Grand Conseil mars 2018). Le rapport BCV/CIV indique des chiffres différents (évolution de la population entre 2010 et 2015), soit une hausse modérée de moins de 1,5%, mais cette évaluation concerne l'ensemble des communes de Montana, Chermignon, Lens, Randogne et Mollens, et non le secteur tel qu'il est défini ci-dessus. Les rapports produits par le recourant portent sur l'évolution générale du marché immobilier en Valais, sans tenir compte des particularités du secteur station de Crans-Montana. Durant cette même période, 18 résidences principales ont été réalisées (9 chalets individuels, 9 logements dans des bâtiments à plusieurs logements), toutes occupées selon l'affectation prévue. Depuis 2013, 146 permis de construire avaient été accordés pour des résidences principales, dont 24 étaient en cours de réalisation (8 chalets destinés à être habités par leur propriétaire, 4 logements pour la location, 12 pour la vente). Sur les 122 autres projets, 22 faisaient l'objet de recours. Le rapport relève que la proportion de résidences principales pour le même périmètre est de 24 % (3'000 sur 12'600 logements). Sur l'ensemble des projets autorisés depuis 2013, les logements en cours de réalisation seraient tous destinés à être occupés par leurs propriétaires. Comme le relève la cour cantonale, il n'y a pas lieu de mettre en doute cette affirmation, dans la mesure où il s'agit d'une condition d'octroi des permis de construire, sujette à vérification. A juste titre, la cour cantonale a tenu compte de l'incertitude relative aux projets autorisés mais non encore commencés. Elle a par ailleurs retenu que si les logements effectivement réalisés durant la période considérée (18) n'étaient pas suffisants pour absorber l'augmentation du nombre d'habitants (200), il était possible que des logements utilisés comme résidences secondaires aient été vendus ou loués à des habitants à l'année, quand bien même le prix de ces biens (d'affectation libre) était nettement supérieur à des résidences principales. Il est vrai que la commune de Crans-Montana (et particulièrement le secteur "station" considéré ici) présente un taux particulièrement élevé de résidences secondaires, situation à laquelle le RQC devait remédier en ce qui concerne les nouvelles constructions ( ATF 135 I 233 consid. 2.6 p. 142). Toutefois, 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 ). C'est dès lors en vain que le recourant invoque le taux de vacance très élevé et l'offre importante de logements construits avant 2013.

## **E. 2.6**

En dépit des incertitudes liées à ce type d'évaluation, on ne saurait, compte tenu de l'accroissement régulier de la population dans le secteur concerné (la présente cause diffère sur ce point de celle jugée dans l' ATF 144 II 49 ) et du nombre de logements construits ou à construire pour la même période, considérer que la demande de résidence principale serait insuffisante au point de remettre en cause l'affectation du projet litigieux. La typologie (des chalets individuels sur deux niveaux comprenant un séjour, un coin cuisine/repas, trois chambres) et le prix des logements (1'500'000 fr.) correspondent à une affectation en résidence principale. Le quartier est accessible facilement depuis la plaine du Rhône (10 km, 15 min. en voiture). Il se situe à 700 m à pied de Chermignon d'En-Haut, village dédié essentiellement à la résidence principale et où se trouvent les commodités. On ne peut dans ces conditions considérer qu'il y a abus de droit manifeste. Ce premier grief doit être écarté, de même que le grief d'arbitraire - sans portée propre dans ce contexte régi par le droit fédéral - et de violation du droit d'être entendu par lequel le recourant remet en cause la valeur du rapport Arcalpin.

## **E. 3**

Le recourant estime enfin qu'il y avait lieu d'effectuer un contrôle préjudiciel du PAZ en tenant compte de l'entrée en vigueur de l' art. 15 al. 2 LAT . Il estime qu'il ne s'agirait pas d'une planification récente et qu'il faudrait tenir compte de l'obligation de réduire la zone à bâtir et de l'impact de l' art. 75b Cst.

### **E. 3.1**

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 et de l' art. 75b Cst. puissent 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. 3.2**

En l'occurrence, l'arrêt attaqué retient que le secteur où doit prendre place le projet est partiellement bâti, que la parcelle est équipée et située au bord d'une route. Le recourant se contente d'affirmer que la planification serait ancienne (ce qui est inexact dès lors que la

version révisée du PAZ a été homologuée le 30 avril 2014) et que l'autorité communale aurait l'obligation de redimensionner la zone à bâtir. Sur le vu des principes rappelés ci-dessus, cela ne suffit pas pour admettre qu'une exclusion de la zone à bâtir s'imposerait d'emblée.

#### **E. 4**

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe. Une indemnité de dépens, également à la charge du recourant, est allouée à l'intimée B. \_\_\_\_\_ SA, qui a procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel ( art. 68 al. 2 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens à la commune ( art. 68 al. 4 LTF ).

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