

VS_GERICHTE A1 13 308 vom 14. Januar 2015

VS Kantonsgericht, 2015-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 13 308](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_13_308)

FR: VS_GERICHTE A1 13 308 du 14 janvier 2015

IT: VS_GERICHTE A1 13 308 del 14 gennaio 2015

Regeste

Par arrêt du 14 janvier 2015 (1C_131/2014), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière de droit public interjeté par J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____ et Q_____ contre ce jugement. A1 13 308 ARRÊT DU 6 FÉVRIER 2014 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Jean-Pierre Zufferey, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier en la cause J_____, K_____, L_____, M_____, N_____.

Erwägungen

E. 6

octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). Les époux L_____ et M_____ sont propriétaires des parcelles nos xxx et xxx, - 7 - en limite nord-ouest du n° xxx sur lequel est prévu le projet de construction litigieux. Cette proximité spatiale fait qu'ils sont spécialement touchés par l'autorisation de construire accordée à Y_____ et Z_____ et qu'ils ont ainsi qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA), ce qui permet à la Cour d'entrer en matière en s'abstenant de vérifier s'il en va de même pour les autres recourants, propriétaires de biens-fonds plus ou moins éloignés du n° xxx. 1.2 L'autorité précédente a déposé son dossier complet, incluant celui de la commune de C_____, de sorte que la requête des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Il n'est par contre pas utile de requérir en sus le dépôt des dossiers relatifs au projet de construction contesté sur le n° xxx voisin, celui-ci ayant été finalement abandonné par Y_____ et Z_____. Est également superflue la production des dossiers concernant la procédure LFAIE devant le SRFG et celle ouverte devant le Ministère public contre les constructeurs pour violation de cette loi. Les griefs invoqués en la matière dans le litige de droit public des constructions ici à l'examen peuvent en effet être traités en l'état des pièces déposées (cf. infra consid. 3 ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428 s. et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b). 2. Il y a lieu de relever, préliminairement, que les constructeurs ont renoncé à leur projet de construction sur le n° xxx, où est bâti l'ancien hôtel du F_____. Partant, les griefs que les recourants développent par rapport à ce projet et à ses liens avec celui prévu sur le n° xxx, en particulier dans leur réplique du 14 octobre 2013, tombent à faux et peuvent être écartés sans autre discussion. 3.1 Les époux L_____ et M_____ et consorts soutiennent que les prescriptions de la LFAIE ont été éludées, car E_____ a acquis et revendu sa part du n° xxx à Y_____ et Z_____, alors que cette loi proscriit ce genre d'opération immobilière menée par un citoyen étranger non domicilié en Suisse. A leur avis, cela justifie l'annulation du permis de bâtir litigieux ; ils affirment qu'il est arbitraire et contraire au principe de la coordination (art. 16 LC) d'attendre l'entrée en force

de ce permis avant d'entreprendre les contrôles nécessaires sous l'angle de la LFAIE, comme le propose le SRFG. 3.2 C'est à juste titre que le Conseil d'Etat n'est pas entré en matière sur les griefs que les recourants invoquaient en lien avec une violation de la LFAIE. Cette législation s'applique à l'acquisition d'immeubles ; or, cette opération est étrangère à la procédure ouverte dès 2009 par Y _____, Z _____ et E _____, et qui concerne le

- 8 - droit des constructions. Le litige porté céans, duquel E _____ est d'ailleurs absent puisqu'il n'est plus copropriétaire du n° xxx, a trait à la régularité du permis de bâtir délivré par la commune de C _____ et non à la problématique de l'acquisition d'immeubles par des personnes résidant à l'étranger, pour laquelle le SRFG est l'autorité de référence. La question d'une éventuelle violation des prescriptions de la LFAIE n'a donc pas à être traitée dans le cadre du litige de droit public des constructions à l'examen (dans le même sens, cf. p. ex. ACDP A1 07 113 du 28 septembre 2007 consid. 2). Elle peut être renvoyée à la procédure indépendante que le SRFG mènera, le cas échéant, sans qu'il faille y déceler une violation des exigences de coordination, d'où suit que les critiques formulées en la matière par les recourants doivent être rejetées dans la mesure où elles sont recevables. 4.1 Dans la décision attaquée, le Conseil d'Etat a autorisé les modifications du projet proposées par les constructeurs en vertu de l'article 57 OC, astreignant ceux-ci à déposer des plans complémentaires relatifs à la sortie de secours et aux installations de ventilation et d'évacuation d'air du parking souterrain, qui devaient être approuvés par la commune de C _____ avant la délivrance du permis d'habiter. Les recourants contestent cette manière de faire. Ils affirment que ces modifications du projet de construction autorisé ne sont pas anodines et qu'à ce titre, elles doivent être portées à la connaissance de tout voisin, les lacunes affectant les plans approuvés ne pouvant pas être guéries en faisant l'économie d'une nouvelle enquête publique, au contraire de ce que permet l'article 57 OC pour les modifications de projet secondaires. 4.2 Les recourants se réfèrent à une affaire jugée successivement par la Cour de céans (ACDP A1 12 334 du 19 avril 2013) et par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_553/2013 du 3 juin 2013), qui concernait en particulier la construction d'un parking souterrain, dont les plans autorisés ne mentionnaient ni les appareils techniques de la ventilation mécanique ni la cheminée d'évacuation de l'air vicié ou malodorant. La Cour a estimé que cette lacune contrevenait à l'article 35 OC, qui exigeait la production des « documents nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions » (al. 1), notamment, des plans « des installations d'aération, de production d'énergie et d'évacuation de la fumée, des matériaux principaux et des autres installations » (let. a). Elle a ainsi qualifié la demande d'autorisation de construire de lacunaire, des objets en soi soumis à la procédure d'autorisation de construire n'ayant pas été approuvés comme ils auraient dû l'être (ACDP A1 12 334 consid. 2.1.1 et les références). Mais elle n'a pas pour autant annulé le permis de bâtir litigieux, le dépôt subséquent de plans complétés auprès de l'autorité communale permettant de

- 9 - guérir un vice de ce genre, conformément à ce que prévoit l'article 57 OC pour une modification secondaire du projet (consid. 2.1.2 et la référence à l'ACDP A1 10 80 du 4 février 2011), procédé au sujet duquel le Tribunal fédéral n'a rien trouvé à redire (arrêt 1C_553/2013 consid. 2.4). Constatant que le projet de construction de Y _____ et Z _____ était lacunaire, le Conseil d'Etat s'en est précisément tenu à la solution qui vient d'être exposée ; il a jugé que ces lacunes affectant le dossier d'autorisation de construire ne touchaient pas aux caractéristiques principales du projet, celui-ci pouvant être

complété sans nouvelle mise à l'enquête publique, les tiers concernés devant toutefois être entendus (cf. décision attaquée consid. 4c). C'est, dès lors, à tort que les recourants invoquent cette jurisprudence pour solliciter l'annulation du permis de bâtir qu'ils contestent. Ils ne peuvent davantage être suivis lorsqu'ils soutiennent que les compléments au projet sont déterminants au point de nécessiter la reprise de la procédure de droit des constructions ab initio. La création d'une sortie de secours pour le parking souterrain ne touche manifestement pas à une caractéristique principale du projet de construction, au sens de l'article 57 alinéa 2 OC ; il s'agit d'une modification secondaire qui peut être autorisée sans mise à l'enquête publique, comme l'a admis l'autorité précédente. Il en va de même pour la mise en place d'éléments de ventilation, ainsi que cela a été jugé dans l'affaire A1 12 334. D'ailleurs, les constructeurs ont mis en évidence que la ventilation pourra être assurée de manière naturelle, sans système mécanique et sans nuisance pour le voisinage (cf. détermination du 30 septembre 2013 p. 9 s.). Au demeurant, l'autorité communale ménagera aux opposants une occasion de se faire entendre avant que ne soient définitivement réglées ces questions, ce qui laissera aux intéressés la faculté, le cas échéant, de recourir contre la décision municipale complémentaire au permis critiqué. Dans ces conditions, l'application des articles 57 al. 3 et 4 OC, telle que décidée par le Conseil d'Etat, est régulière et en adéquation avec la jurisprudence.

5.1 Les recourants critiquent encore les incertitudes liées à l'absence de place réservée aux activités communautaires, relevant que la construction d'un tel aménagement imposé par l'article 141 alinéa 3 RCCZ doit être mise à l'enquête publique.

5.2 Aux termes de cette disposition, le 15 % de chaque parcelle occupée par des immeubles ou de l'habitat groupé est réservé à des espaces communautaires accessibles à tous les habitants, d'un seul tenant et dont la plus petite dimension ne sera pas inférieure à 10 m. Les plans déposés ne font pas mention d'un tel espace, mais les

- 10 - autorités précédentes ont estimé que la parcelle n° xxx disposait d'une surface non bâtie importante et susceptible d'accueillir un aménagement de ce type, non soumis en tant que tel à autorisation de construire. Y_____ et Z_____ ont confirmé ces avis en déposant, le 30 septembre 2013, un extrait de plan indiquant la possibilité de réserver 150 m² dans l'angle sud du n° xxx à l'aménagement d'un espace communautaire. L'immeuble résidentiel projeté peut donc être implanté à l'endroit prévu tout en respectant les exigences tirées de l'article 141 RCCZ, auxquelles les constructeurs sont astreints et qu'ils n'ont pas contestées. Partant, il ne s'agit pas d'un motif pouvant conduire à l'annulation du permis de construire litigieux. Quant à la nécessité de soumettre la construction de cet aménagement à autorisation, elle ne ressort pas de l'article 19 OC, la teneur de l'article 20 chiffre 3 lettre a OC – qui exclut de ce régime notamment les places de jardin non couvertes et les bacs à sable et bassins pour enfants – justifiant même d'admettre le contraire (dans le même sens, cf. ACDP A1 12 160 du 19 avril 2013 consid. 25). L'ATF 123 II 74, que citent les recourants, ne qualifie pas d'installation à part entière une place de jeux pour enfants aménagée devant un immeuble locatif (cf. consid. 3c), de sorte qu'on ne peut en tirer aucune conclusion claire. Cela importe peu en définitive ; du moment que cet aménagement est réalisable en l'état du projet, il n'y a pas matière à annuler le permis de bâtir contesté.

E. 6.1

Les époux L_____ et M_____ et consorts affirment aussi que la démolition de la terrasse sise devant la colonie du F_____, nécessaire à l'aménagement des places de parc extérieures nos 3 à 7 selon le plan approuvé le

E. 6.2

Cet argument tombe manifestement à faux. Déjà devant le Conseil d'Etat, le 31 octobre 2012, les constructeurs ont expliqué que les places extérieures nos 3 à 7 figurant sur le plan d'aménagement avaient été mentionnées à titre indicatif, ne faisant pas partie du projet de construction en tant que tel, puisque sises sur le n° xxx voisin. En réalité, le projet prévoit douze places de parc : neuf dans le garage souterrain et trois à l'extérieur (nos 4, 11 et 12), au nord et à l'est, tel que cela ressort des plans déposés le 31 octobre 2012 (pièces 2a et 2b). Le Conseil d'Etat a écarté à juste titre ces griefs (cf. décision attaquée consid. 5a et 5c). 7. Les recourants arguent à nouveau que l'implantation de cet immeuble résidentiel va dénaturer le site, bâti pour l'essentiel de chalets individuels ; ils invoquent une violation de l'article 17 LC, dans une formulation pratiquement identique à celle figurant dans

- 11 - leur recours administratif. La question de savoir si cette manière de faire est conforme aux exigences de motivation découlant des articles 80 alinéa 1 lettre c et 48 alinéa 2 LPJA peut demeurer ouverte. En effet, il suffit de constater que le Conseil d'Etat s'est déjà prononcé sur ce grief matériel, expliquant que le bâtiment résidentiel projeté, dont les dimensions n'excédaient pas celles de nombreux autres édifices du secteur (v. à ce sujet photographies nos 20 à 33 déposées le 4 mars 2011 par les constructeurs devant le Conseil d'Etat), devait être autorisé dans cette zone précisément dédiée à l'habitat collectif (cf. décision attaquée consid. 3a). La Cour se limite à faire sienne cette argumentation, à laquelle les recourants sont simplement renvoyés, en l'absence de nouveaux motifs invoqués céans. 8.1 Les époux L _____ et M _____ et consorts critiquent encore l'accès à véhicule au n° xxx, qu'ils jugent insuffisant pour absorber le trafic de ce secteur et contraire aux prescriptions de la LR et aux normes VSS en matière de déclivité. Ils ajoutent que la réalisation de cet accès n'a jamais été mise à l'enquête publique alors que tel aurait dû être le cas, l'aménagement de murs de soutènement étant nécessaire. 8.2 Force est d'abord de constater qu'aucun des recourants n'utilisera l'accès critiqué pour atteindre sa parcelle en véhicule, les nos xxx et xxx à xxx étant desservis en amont, de sorte qu'on discerne mal quels intérêts propres ils voudraient défendre en émettant les griefs précités. Ceci dit, à teneur des plans approuvés, il est prévu d'aménager le chemin de terre battue qui part de la voie publique (Route de D _____) et longe la partie nord des nos xxx et xxx, avec des pentes oscillant entre 12,76 % sur le n° xxx et 14,98 % sur le n° xxx où doit être érigé le bâtiment contesté. Ce chemin a été créé lors de la construction des chalets sur les nos xxx et xxx et Y _____ et Z _____ ont obtenu des propriétaires concernés l'inscription de servitudes de passage légalisant un accès privé large de 3,5 m vers leur parcelle. Les recourants persistent à soutenir que la pente de celui-ci ne respecte pas la LR. La déclivité prévue est pourtant inférieure aux 15 % que mentionne l'article 214 alinéa 2 LR (cf. aussi art. 142 al. 2 RCCZ), ce qui permet d'écarter ce grief, comme l'a fait à juste titre l'autorité précédente (cf. décision attaquée consid. 6c). Quant à une éventuelle violation des normes VSS qui recommanderaient une pente maximale à 12 %, elle ne serait pas de nature à rendre cet accès illégal, lesdites normes n'ayant pas force obligatoire. Mis à part les huit appartements projetés, la route privée en question ne pourra éventuellement desservir qu'un ou deux chalets individuels, avant de rejoindre la voie publique, à quelques dizaines de mètres à l'est. Dans ces conditions, le projet ne devrait pas engendrer un surcroît critique de trafic automobile sur cette voie d'accès qui

- 12 - paraît adaptée. Les recourants n'apportent en tous les cas aucun élément concret étayant leur point de vue qui prend le contrepied de ces constatations. Il y a lieu de relever,

en outre, que leurs craintes liées à la construction d'un autre chalet résidentiel sur le n° xxx ne sont plus actuelles, ce projet ayant été abandonné. Le grief relatif à l'accessibilité des places de parc extérieures est quant à lui infondé, les trois places prévues selon la nouvelle configuration autorisée (cf. supra consid. 6 et pièces 2a et 2b déposées le 31 octobre 2012) étant tout à fait accessibles. Pour le reste, cet accès privé a été mesuré et établi sur des plans dûment approuvés par l'autorité communale. Il fait partie de la demande de permis de bâtir et, à ce titre, a été mis à l'enquête publique. Les allégations des recourants qui tablent sur la construction de murs de soutènement ne correspondent pas aux plans approuvés, auxquels les constructeurs devront se tenir. En l'état, il y a donc lieu de se référer, comme l'a fait à bon droit l'autorité précédente, aux documents approuvés, dont rien n'indique qu'ils prévoient une solution manifestement irréalisable s'agissant de cet accès. Si tel devait toutefois être le cas, les constructeurs seront alors tenus de demander une nouvelle modification de leur projet, le cas échéant avec mise à l'enquête publique. Mais toute discussion à ce sujet est en l'état prématurée, si bien que les griefs que formulent les recourants sur ce point sont à rejeter.

E. 9

à 11 p. 249 ss), que l'article 75b Cst. est directement applicable depuis le 11 mars 2012 dans les communes atteignant le taux de 20 % de résidences secondaires. Il a retenu que cette nouvelle disposition constitutionnelle contient, pour les communes concernées, une interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires et a précisé que ce régime est en principe applicable lorsque le permis de construire est accordé en première instance après le 11 mars 2012, même si la demande a été présentée auparavant ; il en va de même pour les permis de construire qui, après cette date, sont modifiés dans une mesure importante dans le cadre d'une procédure de recours (ATF 139 II 263 consid. 7 p. 268). Il n'est pas contesté que le permis accordé avant le 11 mars 2012 à Y_____ et Z_____ échappe en principe au régime que prévoit l'article 75b Cst. Il reste à vérifier s'il a été modifié après-coup dans une mesure importante. Tel n'est manifestement pas le cas. Les modifications que les recourants signalent, en lien avec le projet de construction envisagé sur la parcelle voisine n° xxx, ne sont plus d'actualité, les constructeurs ayant retiré ledit projet. Quant aux autres modifications ou compléments évoqués dans les considérants précédents (cf. supra consid. 4 et 10), ils ne sauraient être qualifiés d'importants, ne nécessitant en particulier pas de nouvelle mise à l'enquête publique. Il s'ensuit que l'article 75b Cst. demeure inapplicable au projet litigieux, ce qui conduit au rejet du grief formulé par les recourants. 12.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 12.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA). Privés de dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA), ils verseront en outre une indemnité à Y_____ et Z_____, qui ont pris une conclusion dans ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

- 15 - 12.3 Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par les recourants à la partie adverse sont fixés à 2000 fr. (art. 27 et 39 LTar), eu égard en particulier aux déterminations déposées les 30 septembre et 28 novembre 2013.

Prononce

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