

# VS\_GERICHTE A1 15 13 vom 16. Juni 2015

VS Kantonsgericht, 2015-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 15 13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_15_13)

FR: VS\_GERICHTE A1 15 13 du 16 juin 2015

IT: VS\_GERICHTE A1 15 13 del 16 giugno 2015

## Regeste

A1 15 13 ARRÊT DU 16 JUIN 2015 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public  
Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; Ferdinand Vanay, greffier en la cause HELVETIA NOSTRA, recourante, représentée par Maître M\_\_\_\_\_ contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à X\_\_\_\_\_, représenté par Maître N\_\_\_\_\_ et à la COMMUNE DE O\_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître P\_\_\_\_\_ (droit des constructions ; permis de bâtir un complexe hôtelier) recours de droit administratif contre la décision du 1

## Erwägungen

### E. 44

al. 1 let. b LPJA), sans qu'elle n'ait alors à se prévaloir d'un intérêt digne de protection à obtenir la réforme ou l'annulation de la décision critiquée (art. 44 al. 1 let. a LPJA). La qualité pour agir de Helvetia Nostra est contestée, en particulier par la commune de O\_\_\_\_\_ qui relève que le permis de bâtir litigieux s'appuie sur une planification de détail en force que cette association n'a jamais contestée, ce qui priverait cette association de la possibilité d'agir au stade ultérieur de la procédure de permis de bâtir, conformément à l'article 12c alinéa 3 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451). La Cour peut s'abstenir de trancher formellement cette question et malgré tout entrer en matière sur le recours de droit administratif, eu égard à l'issue matérielle de celui-ci (cf. infra consid. 2). 1.3 Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, le 4 février 2015, lequel comprend le dossier communal n° 12/11 relatif à la demande d'autorisation de construire les bâtiments L1 à L8 ; la requête de la recourante en ce sens est donc satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). 2.1 La décision attaquée confirme le permis de bâtir délivré, le 5 décembre 2012, pour la construction sur le n° xxx1 d'une route d'accès, d'un parking souterrain et de trois bâtiments H1, H2 et H3 totalisant quelque 298 lits (dossier n° 12/27). La recourante critique ce prononcé en arguant que le permis de bâtir concerne des logements entrant dans la catégorie des « hébergements touristiques qualifiés », au sens de l'article 4 lettre b ORSec. Or, selon elle, le Tribunal fédéral a provisoirement interdit, dans le cadre de l'application de l'article 75b Cst. limitant la construction de résidences secondaires, de délivrer des permis de bâtir pour la construction de logements de vacances utilisés intensivement, jusqu'à ce que la législation sur les résidences secondaires fixe les conditions permettant d'éventuellement autoriser un projet de ce genre ; Helvetia Nostra se réfère à cet égard à l'ATF 139 II 243 consid. 10.5.

- 6 - 2.2 Cette jurisprudence fédérale mentionne en particulier ce qui suit :

« Soweit Art. 75b Abs. 1 BV eine absolute Grenze von 20 % am Gesamtwohnungsbestand und an der Wohnnutzfläche jeder Gemeinde festschreibt, besteht Klarheit und Bestimmtheit des Tatbestands und der Rechtsfolge hinsichtlich derjenigen neuen Wohnnutzungen, die unzweifelhaft unter den Zweitwohnungs-begriff fallen und in einer Gemeinde mit eindeutig überschüssendem Zweitwohnungsanteil beabsichtigt sind. Die so erfassten Sachverhalte ("kalte Betten") sind relativ einfach abzugrenzen und nicht komplex. Die mögliche Rechtsänderung wurde schon lange im Voraus publik und das sich daraus ergebende Verbot wurde breit diskutiert; die insoweit betroffenen Normadressaten waren bekannt. Der sofortigen Anwendbarkeit dieses "harten Kerns" der neuen, speziellen Verfassungsnorm steht daher nichts entgegen, auch wenn sie eine nicht unerhebliche Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) bedeutet. Art. 75b BV bedarf aber in weiten Teilen der Konkretisierung durch Ausführungsvorschriften. Dies gilt einerseits für die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen in den betroffenen Gemeinden noch Baubewilligungen für bestimmte, besonders intensiv genutzte Arten von Zweitwohnungen ("warme Betten") erteilt werden dürfen. Andererseits ist klärungsbedürftig, ob und inwieweit die Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnungen bzw. die Erweiterung und der Ersatz bestehender Zweitwohnungen zulässig ist. Soweit Ausführungsrecht unabdingbar ist, um den Anwendungsbereich und die Rechtswirkungen der Verfassungsnorm definitiv und exakt bestimmen zu können, beschränkt sich die unmittelbare Anwendbarkeit von Art. 75b Abs. 1 i.V.m. Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV auf ein vorsorgliches Baubewilligungs- verbot für Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden bis zum Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen. Im Ergebnis kommt dieses vorsorgliche Verbot einer Planungszone gleich. Es ist weit auszulegen, um dem Gesetzgeber nicht vorzugreifen und eine Präjudizierung der künftigen Ausführungsbestimmungen zu vermeiden. » Le Tribunal fédéral constate ainsi, à la suite de l'entrée en vigueur immédiate de l'article 75b Cst., l'interdiction générale de bâtir, dans les communes visées, des logements qui entrent clairement dans la notion de résidences secondaires (lits froids). Il ajoute que cette norme constitutionnelle devra être concrétisée par des dispositions d'application spéciales, lesquelles auront notamment pour but de déterminer si et à quelles conditions pourront être bâties, dans ces communes, des résidences secondaires destinées à un usage touristique intensif (lits chauds). Il en déduit qu'en attendant l'entrée en vigueur de ces dispositions d'application, qui permettront de délimiter définitivement et précisément la portée de l'article 75b Cst., il y a lieu d'interdire provisoirement la construction de résidences secondaires dans les communes concernées par cette restriction. 2.3 Le 1er janvier 2013, est entrée en vigueur l'ORSec, réglementation provisoire que le Conseil fédéral a adoptée afin de fixer, jusqu'à l'entrée en vigueur de la législation

- 7 - d'exécution de l'art. 75b Cst., les conditions dans lesquelles des projets de construction peuvent être autorisés dans les communes concernées par l'interdiction de bâtir des résidences secondaires (art. 1 et 9 ORSec). Selon l'article 2 ORSec, est réputée résidence secondaire celle qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune ou pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation. A teneur de cette définition large, des logements exploités dans le cadre d'un hôtel, comme ceux autorisés en l'occurrence, sont réputés être des résidences secondaires (v. aussi Office fédéral du développement territorial ARE, rapport explicatif relatif à l'ORSec du 17 août 2012 p. 6). L'article 4 ORSec prévoit que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, des autorisations de construire ne peuvent être accordées que pour des résidences : - qui seront utilisées comme résidence principale (let.

a), ou - qui ne seront pas personnalisées et qui seront mises à la disposition d'hôtes toute l'année, aux conditions usuelles du marché et uniquement pour des séjours de courte durée, à condition qu'elles soient mises sur le marché dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée ou que le propriétaire habite dans le même bâtiment (let. b).

2.4 La jurisprudence que cite la recourante, postérieure à l'entrée en vigueur de l'ORSec, n'a pas constaté l'illégalité des dispositions figurant dans cette ordonnance fédérale, singulièrement de l'article 4 ORSec. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs par la suite formellement discuté l'application des conditions que pose cette disposition (arrêt 1C\_348/2014 du 20 février 2015 consid. 3.1). Il a ainsi retenu qu'un permis de bâtir délivré après le 11 mars 2012 ne pouvait, dans les communes concernées, être confirmé qu'à condition que soit exclue l'utilisation de la construction en tant que résidence secondaire (arrêt 1C\_289/2013 du 28 octobre 2013 consid. 3.2). Il a relevé à ce sujet que, 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. Il a indiqué qu'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 (arrêt 1C\_348/2014 précité consid. 3.1 ; arrêt 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 consid. 4.5).

- 8 - Il ne ressort dès lors pas de cette jurisprudence récente qu'il faille renoncer à appliquer en particulier l'article 4 lettre b ORSec, lequel permet, à certaines conditions, d'autoriser la construction de logements à vocation hôtelière. Il n'y a pas non plus lieu de considérer que l'application de cette disposition transitoire dans le cas d'espèce revient à préjuger de l'application future de la loi fédérale sur les résidences secondaires ou à mettre en péril les objectifs de cette loi. En effet, cette législation adoptée par les Chambres fédérales le 20 mars 2015 (cf. FF 2015 2539 ss), dont l'entrée en vigueur est prévue pour le début de l'année 2016 sous réserve d'un référendum aboutissant d'ici au 9 juillet 2015, prévoit à son article 7 alinéa 1 lettre b et alinéa 2 lettre b des conditions similaires qui permettraient, in casu, d'autoriser le projet d'hôtel contesté nonobstant le fait qu'il doit être implanté dans une commune visée par le régime et les restrictions découlant de l'article 75b Cst. Il s'ensuit que la jurisprudence fédérale à laquelle Helvetia Nostra se réfère ne lui est d'aucun secours.

2.5 Force est de constater, à l'examen des pièces des dossiers, que les logements sis dans les bâtiments contigus H1, H2 et H3, objets du permis de bâtir litigieux, ont indubitablement une vocation hôtelière au sens de l'article 4 lettre b ORSec ou de l'article 7 alinéa 2 lettre b du projet de loi approuvé par les Chambres fédérales. Il s'agit en effet de chambres, de suites et d'attiques exploités dans le cadre d'un complexe hôtelier et ainsi durablement mis à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché. Cela ressort notamment de l'autorisation de construire du 5 décembre 2012, qui mentionne un « projet d'hôtel » (p. 6) et qui détaille, en application des règles communales sur le contingentement des résidences secondaires (RQC), la répartition des surfaces de la manière suivante (p. 9) : Surface de plancher totale : 17 822 m<sup>2</sup> Surface de résidences principales (hôtel) : 17 822 m<sup>2</sup> Surface de résidences secondaires : 0 m<sup>2</sup> Ce constat s'appuie sur les documents figurant au dossier du PQ « C\_\_\_\_\_ – A\_\_\_\_\_ », qui montrent que les logements projetés sur le n° xxx1, dans les bâtiments H1, H2 et H3,

sont destinés à de l'hôtellerie « classique » (cf. en particulier art. 8 let. a, 9, 15 et 16 du règlement PQ ; rapport selon l'art. 47 OAT p. 4 et 6 ; rapport technique sur les infrastructures p. 5 et 11 ; notice d'impact sur l'environnement p. 6). De même, les plans déposés dans le cadre de la procédure d'approbation du PQ (annexe 5.9), puis ceux joints à la demande de permis de bâtir et approuvés, prévoient la construction d'un hôtel haut de gamme doté de toutes les structures caractérisant ce type d'hébergement (accueil, restaurant, bar, cuisines et boutiques au rez supérieur ;

- 9 - réception, zone wellness et restaurant au rez inférieur ; couloirs avec salons et locaux de service dans les étages ; absence de cuisines dans les chambres et les suites ; parking destiné aux employés). Enfin, le business plan établi en septembre 2013, dans lequel sont clairement abordées des questions financières et organisationnelles caractéristiques d'un hôtel, corrobore également cette appréciation. Dans ces conditions, il n'y pas d'indices permettant de conclure à l'existence d'un abus de droit manifeste laissant penser que le constructeur ne vise pas à bâtir sur le n° xxx1, conformément à la mention au registre foncier dont le permis de construire impose l'inscription (art. 6 al. 1 ORSec), un hébergement touristique qu'autorisent les dispositions d'application de l'article 75b Cst. 2.6 La Cour signale encore, en tant que de besoin, que le permis de bâtir contesté ne porte pas sur la construction des bâtiments d'habitation L1 à L8, autorisés selon une décision du 18 juillet 2012 qui est restée inattaquée et qui est entrée en force. 3.1 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). 3.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celle-ci versera en outre à X\_\_\_\_\_, qui a pris une conclusion dans ce sens et obtient gain de cause, une indemnité pour ses dépens. 3.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence, et 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 la recourante à la partie adverse sont arrêtés à 1000 fr. (TVA comprise). En plus des débours du mandataire de X\_\_\_\_\_, ce montant tient compte du travail effectué par celui-là, qui a consisté principalement à la rédaction des trois pages que compte la réponse du 4 mars 2015.

- 10 -

Prononce

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