

VS_GERICHTE A1 17 20 vom 5. Oktober 2017

VS Kantonsgericht, 2017-10-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 17 20](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_17_20)

FR: VS_GERICHTE A1 17 20 du 5 octobre 2017

IT: VS_GERICHTE A1 17 20 del 5 ottobre 2017

Regeste

A1 17 20 ARRÊT DU 5 OCTOBRE 2017 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier et Christophe Joris, juges ; en la cause HELVETIA NOSTRA, 1820 Montreux, recourante, représentée par Maître M _____, avocat, contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, 1950 Sion, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à X _____, représenté par Maître N _____, et Y _____, autre autorité. (droit des constructions ; résidences secondaires) recours de droit administratif

Erwägungen

E. 1

Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a let. c, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/ VS 172.6). Helvetia Nostra a, en particulier, qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'Etat qui confirme la régularité du permis de construire octroyé le 31 juillet 2015 en invoquant la violation de dispositions limitant la construction de résidences secondaires (cf. ATF 139 II 271 consid. 11). Pour le reste, contrairement à ce que pense le conseil communal, le recours a été déposé le dernier jour du délai, soit en temps utile. En effet, la recourante a retiré la décision attaquée le 13 décembre 2016. Le délai de 30 jours a donc commencé à courir le 14 décembre 2016 avant d'être suspendu du 18 décembre 2016 au 5 janvier 2017 (cf. art. 79a let. c LPJA). Il a recommencé à courir le 6 janvier 2017 pour arriver à échéance le 31 janvier 2017, date du sceau postal du recours de droit administratif. Il convient dès lors d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier grief, la recourante invoque une violation de l'article 26 al. 1 LRS.

- 9 -

E. 2.1

Selon cette disposition, dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, les logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 si ce plan est entré en force avant le 11 mars 2012 (let. a) et règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation (let. b). L'exigence selon laquelle l'essentiel des logements prévus par le plan doit être voué à une construction de résidences secondaires ne figurait pas dans l'article 8

aORSec, qui était donc moins sévère sur ce point puisqu'elle n'imposait pas une telle indication formelle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_508/2014 du 30 juillet 2015 consid. 3.3). Par contre, l'article 26 al. 1 LRS, à l'instar de l'article 8 aORSec, n'exige pas que le nombre de logements destinés à la résidence secondaire, ni leur surface, ne soient précisés dans un plan d'affectation spécial (dans ce sens, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_580/2014 précité consid. 5.1 commenté par Bernhard Waldmann, *Zweitwohnungs- bau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezo- genen Sondernutzungsplan beruhen*, in BR/DC 2/2016 p. 90 ss, spéc. p. 93). Par ailleurs, cet article 26 al. 1 LRS n'exige pas que l'affectation d'une part essentielle au moins en résidences secondaires soit explicitement indiquée dans ce plan d'affectation spécial. Il suffit en effet qu'elle ressorte implicitement de la totalité des plans, des règle- ments connexes et de l'ensemble des circonstances de fait et de droit contenues dans le plan (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons R 16 19 et R 16 20 du 14 février 2017, consid. 7d/aa et 7d/dd; Ernst Hauser/Christophe Jägger, in Stephan Wolf/Aron Pfammatter, *Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweit- wohnungsverordnung [ZVV]*, Berne 2017, n. 12 ad art. 26 LRS). Tel est par exemple le cas lorsque le site considéré est clairement conçu à des fins touristiques en raison de son emplacement et de son affectation (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons précité, consid. 7d/aa). Une telle interprétation s'impose également au regard du principe de la confiance tiré de l'article 9 Cst. (Ernst Hauser/Christophe Jägger, op. cit., n. 11 ad art. 26 LRS) car avant l'entrée en vigueur de l'article 75b Cst., il n'était pas nécessaire de différencier, dans un plan, les projets de construction en fonction de leur affectation (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons précité, consid. 7d/aa ; Bernhard Waldmann, op. cit., p. 93).

- 10 -

E. 2.2

En l'occurrence, le PQ « xxx _____ » a été homologué le 8 juillet 2009 et est entré en force. Dans le dossier de ce PQ figurent de nombreux plans, en particulier le plan « complément au plan de quartier du 11.12.2006 » qui contient des représentations précises des résidences d'habitation (hachurées en jaune) - dont celles de X _____ - à l'intérieur du PQ, vues de dessus, avec indication d'altitude (soit, s'agissant des immeubles du recourant, de 1593 m et 1594 m) pour chacune d'entre elles (les courbes de niveau étant dessinées) et de la hauteur maximale (de 10 m 50, 12 m et 13 m pour les immeubles de X _____) pour chacun des modules qui les composent. Sont également annexés des documents qui représentent des secteurs d'implantation des parkings en souterrain, avec la « position indicative des immeubles à titre d'illustration », des secteurs d'espaces non constructibles, des secteurs de circulation piétonne, des secteurs des aménagements routiers communaux et cantonaux existants, ainsi que des alignements routiers. Quant au plan « xxx _____ », il comprend la vue de face de toutes les futures résidences d'habitation. On y voit les immeubles de X _____ (sis sur les parcelles nos xxx _____ et xxx _____) qui sont dessinés en couleur jaune avec des hachures verticales (n° xxx _____) ou horizontales (n° xxx _____) selon les types de gabarits concernés (A2 pour la parcelle n° xxx _____, A3 pour la parcelle n° xxx _____) et avec l'indication de leur longueur (28 m 50 pour l'immeuble de la parcelle n° xxx _____, 21 m pour celui de la parcelle n° xxx _____) et de leur hauteur maximale (13 m 50 pour le secteur A2 et 12 m pour le secteur A3). Un autre plan intitulé « xxx _____ » présente pour sa part sur sa première partie une vue de dessus des résidences d'habitations et des

résidences hôtelières similaire à celle du 17 juillet 2008, ainsi que, sur une seconde partie, une représentation de face de toutes les constructions du PQ vues depuis la route principale xxx _____, avec les toits à deux pans et les balcons, ainsi qu'une différence de couleur entre le socle minéral (couleur grise) et le reste du bâtiment en bois (couleur brun clair pour les résidences d'habitation). Un autre plan dénommé « xxx _____ » montre des vues latérales de différents immeubles, sur trois profils xxx _____, de plusieurs constructions du complexe, avec les toitures en pente (deux pans) et les balcons. Le mode et l'indice d'utilisation de toutes les constructions futures sont aussi réglés dans le dossier du PQ. Quant au règlement du PQ, il expose que son objectif est « d'assurer une occupation judicieuse et rationnelle de la zone par la mixité projetée, d'intégrer l'architecture des bâtiments dans une approche respectueuse du tissu du vieux village et de créer des parkings souterrains pour les besoins des résidents et des touristes de passage »

- 11 - (article 1er), il décrit très précisément les plages d'implantation, les secteurs du quartier, les gabarits des immeubles, les distances réglementaires minimales à la limite, les volumes et les hauteurs des bâtiments (article 8) et il contient des indications très précises portant sur l'aspect architectural du « hameau résidentiel » (dans lequel sont intégrés les immeubles de X _____, en particulier au sujet des façades (soubassements en béton et maçonnerie revêtus de pierre naturelle ou de crépis à la chaux, les bois indigènes devant habiller les façades des chalets résidentiels et hôteliers), des balcons et des coursives (obligation d'utiliser du bois massif pour les supports et les revêtements, tout élément de métal étant interdit) et des toitures (à deux pans, avec avant-toits et orientation du faîte parallèle à la pente, les découpes dans l'avant-toit étant interdites, la structure devant être exécutée en bois, la couverture en bardeaux de mélèze ou cèdre » (article 15). Le projet de X _____ respecte parfaitement ces exigences puisque les trois immeubles seront construits avec un sous-sol en béton armé, un rez-de-chaussée en maçonnerie crépie, deux étages, des combles et des surcombles en mélèze et une couverture en bardeaux de mélèze gris, toutes les façades et les encadrements étant en bois imprégné. De plus, ce projet est conforme au PAZ et les parcelles nos xxx _____ et xxx _____ sont situées en zone mixte de constructions 0.50 et d'équipements publics et touristiques. S'ajoute à cela que vu le caractère touristique évident du secteur concerné, au milieu du village de xxx _____, l'affectation des trois immeubles litigieux à la résidence secondaire est démontrée. En définitive, le PQ est suffisamment récent et précis au regard de l'article 26 al. 1 LRS puisque l'affectation d'une part essentielle au moins en résidences secondaires ressort implicitement de la totalité des plans, du règlement connexe et de l'ensemble des circonstances de fait et de droit contenues dans le PQ, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence et de la doctrine exposées au considérant précédent. Ceci conduit donc au rejet du grief.

E. 3

Dans un second grief, la recourante invoque une violation de la LAT. Elle soutient que nonobstant l'homologation du PQ en 2009, l'adoption de l'article 75b Cst. constitue un changement suffisamment notable de circonstances au sens de l'article 21 al. 2 LAT, ce qui impliquerait une révision de la planification dans la mesure où elle favoriserait, de manière incompatible avec la volonté du Constituant, la construction de résidences secondaires. Ce grief, lui également, est mal fondé. En effet, s'il est exact, comme elle l'affirme, que la recourante peut invoquer, dans un litige du droit des constructions, l'article 15 LAT

- 12 - (visant notamment à réduire les zones à bâtir surdimensionnées [cf. al. 2]) pour contester à titre préjudiciel une planification litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 1C_568/2014 précité consid. 6.2), il n'en demeure pas moins que selon ce même arrêt cité par l'intéressée, la Haute Cour a posé (consid. 7. 1) qu'il suffit, pour le réexamen au sens de l'article 21 al. 2 LAT, qu'une réduction des possibilités de construire entre en considération dans le quartier litigieux et que la nécessité d'un tel réexamen doit notamment être admise lorsqu'il est question de concrétiser, par un plan de quartier, une zone d'habitation prévue par le plan général d'affectation pour un secteur situé en périphérie qui n'est que partiellement construit et qui n'est pas encore entièrement équipé : faute de plan de quartier, le secteur n'est en effet pas encore immédiatement constructible (ATF 140 II 25 consid. 4.4 p. 31). Dans de telles circonstances, selon le Tribunal fédéral, le plan général d'affectation nécessitant lui-même une révision, il ne peut être simplement mis en oeuvre dans le cadre d'une procédure d'adoption de plan de quartier tant que ledit examen d'ensemble n'a pas été réalisé. Par ailleurs, l'adoption de l'article 75b Cst. ne justifie pas une adaptation des plans d'affectation spéciaux car une conclusion contraire reviendrait à imposer une rétroactivité proprement dite qui est prohibée de manière générale par les articles 8 et 9 Cst. (Jean-Baptiste Zufferey/ Jacques Dubey/Clémence Grisel Rapin, Les grandes nouveautés et la jurisprudence récente en droit public, Journées suisses du droit de la construction 2017, Fribourg 2017, p. 171). En l'occurrence, les parcelles sur lesquelles doivent être érigées les constructions de X _____ se situent à proximité du vieux village de xxx _____, dans une zone largement bâtie et équipée. Il ressort en particulier du plan « xxx _____ » que le secteur concerné par le projet de X _____ est directement accessible par la route communale de xxx _____ et est proche de plusieurs autres routes xxx _____ et chemins publics desservant les constructions existantes sises directement aux alentours. L'on voit également sur les plans figurant au dossier du PQ que les possibilités de raccordement (eau, électricité, égouts....) sont déjà effectives et pourront aisément, d'un point de vue technique, être étendues aux futures constructions. Dans ces circonstances, les parcelles nos xxx _____ et xxx _____ sur lesquelles seront érigées les constructions litigieuses ne sont pas susceptibles d'être dézonées dans le cadre d'une révision du PAZ xxx _____ commandée par l'article 15 al. 2 LAT. De plus, il ne faut pas perdre de vue, d'une part que si les plans d'affectation spéciaux doivent définir de façon détaillée les possibilités de construction (ATF 128 I 190 consid. 4.2 et 116 Ib 185 consid. 4b ; ACDP A1 14 182 du 26 février 2015 consid. 5.3), ils n'équivalent pas à une autorisation de

- 13 - construire, d'autre part qu'il ne se justifie pas de réexaminer les plans d'affectation au fur et à mesure que ceux-ci, par l'évolution naturelle des choses, ne rempliraient plus exactement dans tous leurs détails les exigences de la LAT (Thierry Tanquerel, in : Heinz Aemisegger et al. [édit.], Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 46 ad art. 21 LAT). Admettre l'inverse en exigeant dans le cas particulier, comme le voudrait la recourante, que le PQ litigieux soit révisé pour être encore plus précis au sujet de l'affectation d'une part essentielle à la construction de résidences secondaires reviendrait à restreindre le pouvoir d'examen des autorités de construction. 4.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 4.2 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). Elle doit par contre en verser à X _____ qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (cf. art. 91 al. 1 LPJA). 4.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des

prestations 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). Sur le vu du travail réalisé par le mandataire de X _____, qui a consisté principalement en la rédaction de la détermination du 16 mars 2017, contenant une motivation juridique étayée et pertinente, ses dépens sont fixés, en l'absence de décompte, à 2000 fr. (débours [les copies étant calculées à 0,50 cts l'unité] et TVA compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 37 al. 2 et 39 LTar).

- 14 -

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