

VS_GERICHTE A1 18 12 vom 19. Juni 2020

VS Kantonsgericht, 2020-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 18 12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_18_12)

FR: VS_GERICHTE A1 18 12 du 19 juin 2020

IT: VS_GERICHTE A1 18 12 del 19 giugno 2020

Regeste

Par arrêt du 19 juin 2020 (1C_598/2019), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière de droit public interjeté par Helvetia Nostra contre ce jugement. A1 18 12 ARRÊT DU 9 OCTOBRE 2019 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Christophe Joris, président ; Thomas Brunner, juges ; Frédéric Fellay, juge suppléant ; Ferdinand Vanay, greffier en la cause HELVETIA NOSTRA, recourante, représentée par Maître M_____, avocat contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à Z_____, tiers concerné, à Y_____, tiers concernés, représentés par Maître Z_____, avocat, ainsi qu'à la COMMUNE DE A_____, autre autorité (droit des constructions ; résidences secondaires) recours de droit administratif contre la décision du 29 novembre 2012

Erwägungen

E. 2

L'affaire concerne un projet de construction visant à réaliser deux chalets affectés à la résidence principale, sur le territoire de la commune de A_____. Les deux logements projetés sont vastes (plus de 6 pièces) et présentent un certain luxe, chacun d'entre eux comportant en particulier une piscine intérieure et des surfaces habitables totalisant 483.5 m². La recourante conteste la décision du Conseil d'Etat qui confirme la validité de l'autorisation de construire délivrée par l'autorité communale. Elle demande, d'une part, un contrôle préjudiciel de l'affectation des parcelles nos xxx et xxx à la zone à bâtir, le PAZ devant être impérativement révisé eu égard au changement de circonstances légales. La - 10 - recourante argue, d'autre part, de l'interdiction de bâtir des résidences secondaires qui frappe la commune de A_____. 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'article 21 alinéa 2 LAT sont réunies, soit lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. La réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important (ATF 128 I 190 consid. 4.2 et 120 Ia 227 consid. 2c) 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 novelle 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'article 38a alinéa 2 LAT ne prohibe pas la mise en œuvre 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 et la jurisprudence citée ; arrêt 1C_73/2018 précité consid. 3). 3.2 In casu, la recourante s'appuie sur un extrait de carte du secteur de C _____, afin d'affirmer que les parcelles concernées sont éloignées du centre et situées aux confins d'un quartier relativement peu bâti, de sorte que leur affectation à la zone à bâtir, qui est ancienne puisqu'elle date de 1994, doit faire l'objet d'un contrôle préjudiciel. Le secteur en question est localisé au sud de la station de A _____ ; il est notamment accessible directement depuis la route cantonale qui descend en direction de I _____. S'il est exact que ledit secteur ne se situe pas au centre de la station de A _____, il n'en est pas moins éloigné que d'environ 2 km (moins de 5 min en voiture) en suivant la route J _____, puis la route K _____. Dans l'autre direction, le centre de I _____ n'est guère plus éloigné. Il ne s'agit donc nullement d'un secteur isolé. L'endroit est en outre bâti d'une bonne quarantaine de constructions, la majorité des parcelles sises entre la route de C _____ nord et la route de C _____ sud, qui borde les nos xxx et xxx dans leurs limites sud, étant occupées par

- 11 - des bâtiments d'habitation, notamment à proximité immédiate de ces deux biens-fonds. Le secteur est à l'évidence équipé. Dans ces circonstances, rien ne permet d'affirmer que l'affectation de ces deux parcelles à la zone à bâtir ne pourra manifestement pas être maintenue lorsque la commune procèdera à la révision de son PAZ, ce qu'a constaté à bon droit l'autorité précédente. Les critiques de la recourante sur ce point sont à écarter. 4.1 Selon son article 25 alinéa 1, la LRS est applicable aux demandes d'autorisation de construire qui doivent faire l'objet d'une décision de première instance ou qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur. Contestée céans, la régularité de l'autorisation de construire, que le Conseil d'Etat a confirmée, doit donc être examinée à l'aune du nouveau droit en vigueur depuis le 1er janvier 2016. Avec un taux de résidences secondaires de 61.9 %, la commune de A _____ figure actuellement dans la liste des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 de l'ordonnance fédérale du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires – ORSec ; RS 702.1 ; cf. site Internet <https://www.are.admin.ch/are/fr/home.html> > Développement et aménagement du territoire > Résidences secondaires, consulté le 7 octobre 2019). 4.2 L'article 75b Cst., repris à l'article 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 142 II 206 consid. 2.1). L'article 7 alinéa 1 lettre 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'article 2 alinéa 3 LRS. L'article 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).

4.3 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

- 12 - 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, cité p. ex. in : arrêts du Tribunal fédéral 1C_257/2018 du 6 août 2019 consid. 3.1.2 et 1C_211/2018 du 4 avril 2019 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'article 5 alinéa

E. 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). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3, 134 I 65 consid. 5.1, 131 I 166 consid. 6.1 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, 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée). Dans le contexte de l'article 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). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle), l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant des articles 75b Cst. et 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'article 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 et arrêts 1C_257/2018 précité consid. 3.1.2 et 1C_211/2018 précité consid. 2.2). Dans ce cadre, il s'agit de rechercher 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

- 13 - 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 et 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 145 II 99 consid. 3.1, 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; arrêts 1C_257/2018 précité consid. 3.1.2 et 1C_211/2018 précité consid. 2.2 ; v. aussi RVJ 2019 p. 36, consid. 4.4). 4.4 En l'espèce, la recourante soutient que les allégations des requérants

Z_____ et Y_____ quant à l'occupation des deux chalets projetés ne sont pas convaincantes. Elle relève que ces allégations ont été inconstantes et que les attestations signées par leurs enfants – selon lesquelles ils avaient l'intention d'occuper ces deux logements et d'en faire leurs résidences principales – ont été produites pour les besoins de la cause. Elle indique que si les intentions des requérants avaient été claires, ils auraient fait instrumenter un acte formel de donation sous la forme d'un avancement d'hoirie ; or tel n'a pas été le cas. Helvetia Nostra y décèle autant d'indices d'abus de droit. Devant l'autorité communale, les requérants ont notamment indiqué qu'il était « tout à fait envisageable que [leurs] enfants viennent, un jour, [...] habiter dans ces chalets », tout en mentionnant également que « ces deux lieux d'habitation peuvent également être loués ou vendus à des personnes qui voudraient venir s'installer à l'année » sur le territoire communal, voire mis à disposition « par l'intermédiaire de professionnels, pour de la location de type hôtelière » (lettre du 8 septembre 2016). Devant le Conseil d'Etat, les requérants ont émis des considérations similaires soutenant, d'une part, que ces chalets d'habitation pouvaient être occupés « dans le cadre de la famille » et affirmant, d'autre part, qu'il y avait une forte demande de logements de qualité supérieure à A_____ et que « la construction projetée entre exactement dans cette catégorie de logements et trouvera preneur sans aucun problème en cas de mise sur le marché, que ce soit comme vente de résidences principales ou que ce soit sous la forme de mise en location de ces appartements » (cf. réponse du 17 février 2017). Céans, ils réaffirment que ces deux unités de logement « serviront à la résidence principale, et ce pour les membres de leurs familles », mais ils indiquent que « ce seront peut-être les enfants [...] ou alors d'autres personnes intéressées [...]. Peut-être le soussigné [Z_____] d'ailleurs » ; les requérants rappellent en outre que les demandes de domiciliation à A_____ ne

- 14 - cessent d'augmenter (cf. réponse du 21 février 2018). Dans leur détermination du 27 septembre 2019, les intéressés n'ont pas non plus été très affirmatifs dans leurs explications à ce sujet. A l'examen de ces diverses écritures, la Cour constate que si les requérants ont affirmé de longue date et de manière constante que leur intention était bien de construire deux résidences principales sur leurs parcelles, ils ont en revanche eu des déclarations équivoques quant au mode d'occupation de celles-ci. En effet, il n'est pas possible de déduire de ces déclarations une intention ferme, claire et manifeste, de la part des requérants ou de leurs enfants, d'utiliser les deux chalets projetés pour leurs propres besoins et d'y habiter à l'année. Les requérants n'ont jamais été affirmatifs et constants quant aux personnes qui occuperont effectivement les chalets à réaliser et ont régulièrement donné des indications laissant penser qu'ils pouvaient aussi envisager de les mettre en vente ou en location, compte tenu de la demande pour ce type de logements qu'ils estiment abondante dans ce secteur. Dans ce contexte où les hypothèses et incertitudes sont entretenues par les requérants eux-mêmes, les déclarations signées par leurs enfants et déposées devant l'autorité précédente ne sont pas probantes. Il s'ensuit qu'il n'est pas possible, dans le cas d'espèce, de considérer que les futurs occupants des logements projetés sont connus. Dans ces conditions, il n'est pas possible de faire abstraction du principal critère déterminant, soit celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (cf. supra, consid. 4.3 in fine).

4.5 Cette question a été instruite dans le cadre de la procédure de recours céans et, le 11 septembre 2019, l'autorité communale a produit un rapport y relatif.

4.5.1 Dans sa détermination du 2 octobre 2019, la recourante émet certaines critiques générales quant à la fiabilité des renseignements figurant dans ce rapport. Elle soutient d'abord qu'il n'est pas acceptable de se référer aux constatations d'un bureau de planification privé, l'autorité

communale devant être invitée à confirmer ou à infirmer lesdites constatations. La recourante semble perdre de vue que le rapport a été réalisé en collaboration avec les services techniques des communes intéressées, dont celle de A_____ (cf. rapport communal p. 3), qui a par ailleurs déposé ce document. Il paraît ainsi manifeste que celle-ci souscrit aux constatations y figurant, de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui demander de les confirmer une nouvelle fois. Ensuite, la recourante relève que, selon le rapport communal (p. 13 et 17), sept chalets qui étaient d'ores et déjà en chantier en août 2019 seront habités par le requérant ; elle met en doute la fiabilité de ce renseignement, dès lors qu'on ignore sur quoi celui-ci se

- 15 - fonde. Le rapport indique toutefois entre parenthèses « aucune promotion ». On comprend ainsi que les chalets en question sont construits par des particuliers, pour un usage en tant que résidences principales. En outre, les renseignements émanent de données homogénéisées transmises par les services techniques communaux, notamment quant à l'occupation prévisible des logements en cours de chantier (cf. rapport communal p. 3). La Cour n'a dès lors pas de raisons de considérer que lesdits renseignements ne sont pas fiables. Sur le vu de ce qui précède, les critiques de la recourante sur ce point sont rejetées. Il y a ainsi lieu d'examiner si la teneur du rapport communal permet de conclure ou non à l'existence d'une demande en résidences principales dans le secteur concerné. 4.5.2 Le secteur pris en considération par la commune de A_____ correspond à celui de la station touristique au sens de l'article 3 RQC (cf. carte annexée au rapport communal). Ce périmètre supra communal est objectivement justifié (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_211/2018 précité consid. 2.4 et 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.3 ; RVJ 2019 p. 36, consid. 6.1). 4.5.3 Selon le rapport communal (p. 7), la population résidente de la station de A_____ s'est accrue de 266 unités entre le 1er janvier 2013 (6000) et le 31 décembre 2018 (6266), ce qui correspond à une augmentation de 4.4 %. Ces chiffres permettent de retenir que le secteur concerné connaît une augmentation régulière et assez importante de la population résidente. La Cour de céans retient donc qu'après l'entrée en vigueur de la réglementation fédérale limitant la construction de résidences secondaires, la population a continué de croître dans le secteur station de A_____, signe que l'endroit attire indéniablement de nouveaux résidents à l'année, ce qui constitue un indice pertinent pour motiver l'existence d'une demande en résidences principales. La proportion de résidences principales dans ce secteur, à 24 % (env. 3000 résidences principales sur un total de 12 600 logements ; cf. rapport communal p. 16), met aussi en valeur son attractivité pour les habitants à l'année. Ce rapport précise que les étudiants de T_____ et les habitants en domicile administratif (personnes inscrites comme résidentes, mais vivant p. ex. dans un home) ont été pris en compte. La recourante critique à cet égard le fait qu'on ignore quelle est la part des nouveaux habitants de la commune qui sont des étudiants de ladite école ou des résidents d'un home. A son avis, il est arbitraire de retenir que la population résidente augmente sans au préalable éclaircir cette question, car les personnes concernées ne sont pas en mesure d'influencer le marché immobilier.

- 16 - La Cour ne partage pas cette analyse. Elle relève que la donnée statistique traduisant une augmentation de la population résidente est l'un des indicateurs qui permet de présumer que le secteur concerné est attractif et que la construction dans ledit secteur de nouveaux logements en résidence principale, dans une proportion correspondante, n'apparaît pas d'emblée abusive (cf. p. ex. arrêts du Tribunal fédéral 1C_257/2018 précité consid. 3.2, 2e par. a contrario et 1C_102/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.4 a contrario). En l'absence

d'éléments laissant penser que cette donnée est manifestement faussée, il y a lieu d'en tenir compte. L'argumentation de la recourante reviendrait à exiger qu'on détermine quelle est la proportion des personnes en mesure d'influencer le marché immobilier dans le secteur concerné. Une telle analyse irait incontestablement trop loin et serait d'ailleurs impraticable pour les autorités chargées de démontrer l'existence d'une demande en résidences principales. Elle impliquerait, notamment, de prendre en considération non pas la fluctuation de la population résidente (rapport entre les départs/décès et les arrivées/naissances), mais uniquement les nouveaux arrivants (dont l'influence sur le marché immobilier local devrait être ensuite évaluée d'une manière ou d'une autre), ce qui ne correspond pas à la méthode dégagée jusqu'à présent par la jurisprudence. Dans le cas d'espèce, rien ne permet de penser que l'augmentation régulière de la population résidente (4.4 %, soit 266 habitants sur une période de six ans) aurait été faussée et serait artificielle en raison de la prise en considération des étudiants de T_____ et des habitants en domicile administratif. La Cour observe que les indications relatives à la construction de nouvelles résidences principales et à leur occupation (cf. infra, consid. 4.6.1) démontrent que cette augmentation n'est pas une donnée purement fictive et qu'elle concerne principalement des résidents qui exercent une influence concrète sur le marché immobilier. De plus, le rapport communal expose notamment (p. 7 et 17) que les étudiants de l'école précitée avaient été pris en compte car plusieurs logements autorisés depuis 2013 étaient destinés à la location à l'année par ceux-ci, contredisant ainsi l'affirmation de la recourante selon laquelle ces étudiants n'étaient pas susceptibles d'influencer le marché (cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_211/2018 précité consid. 2.5). Par ailleurs, avec une population résidente de quelque 6200 habitants dans le secteur concerné, il est très peu vraisemblable que les fluctuations relatives aux nombres d'étudiants fréquentant une école ou d'habitants en domicile administratif puissent constituer une part notable de l'augmentation de la population.

- 17 - 4.5.4 Attendu qu'il s'agit, en définitive, de contrôler que les deux chalets litigieux pourront, selon toute vraisemblance, être utilisés conformément à leur affectation de résidences principales, il convient de prendre en compte les habitations vacantes du secteur qui leur sont objectivement comparables, et non pas un taux de vacance indifférencié. Les critères de comparaison tiennent au standing des logements, à leur taille, leur vétusté ou encore à leur prix (cf. RVJ 2019 p. 36 consid. 6.2.1). Dans ce sens, le rapport communal tient compte de la typologie de la construction, du nombre de pièces, de la SBPU, des coûts de construction annoncés et des autres caractéristiques traduisant le standing du projet. Les logements que cette collectivité publique a qualifiés de haut-standing sont ceux dont les coûts de construction annoncés dans la formule d'autorisation de construire dépassent 1.4 mio de fr. (cf. rapport communal p. 10, qui précise qu'en règle générale, tous ces logements de haut-standing disposent d'une surface habitable supérieure à 280 - 300 m²). 4.6.1 Le rapport communal dresse l'état du marché de la construction de résidences principales de haut-standing dans le secteur concerné en recensant le nombre de nouveaux logements de ce type qui y ont été réalisés depuis le 1er janvier 2013, d'une part, et le nombre de logements de ce type autorisés depuis cette même date, mais dont la construction est en cours ou n'a pas encore commencé. L'analyse distingue, en outre, entre les chalets de haut-standing et les logements de haut-standing sis dans des bâtiments d'habitation collective. La commune de A_____ a recensé trois résidences principales de haut-standing réalisées depuis le 1er janvier 2013. Il s'agit de trois chalets, occupés conformément à leur affectation (cf. rapport communal p. 10). Trente-et-une autres

résidences principales (« ordinaires ») ont été réalisées depuis cette même date : 10 chalets et 21 logements dans des bâtiments d'habitation collective. Ces logements comprennent en moyenne 4.5 pièces et, selon le rapport communal, étaient tous occupés conformément à leur affectation en juillet 2019. Concernant les résidences principales autorisées depuis le 1er janvier 2013, mais pas encore réalisées, la commune a annoncé qu'elles correspondaient à 120 logements. Sur ces 120 logements, 33 sont des chalets et 87 sont des logements dans des bâtiments d'habitation collective ; le nombre moyen de pièces pour ces logements est de 4.9 pièces. Sur les 120 logements autorisés à partir du 1er janvier 2013, 19 seulement sont du type haut-standing (17 chalets et 2 appartements). Parmi ces objets de luxe, 5 sont actuellement en chantier ; il s'agit uniquement de chalets qui seront occupés par le

- 18 - requérant. Quant aux chalets de haut-standing non mis en chantier, ils étaient au nombre de 12, dont 8 occupés par le requérant et 4 destinés à la vente (dont les 2 chalets ici litigieux ; cf. rapport communal p. 12 s.). 4.6.2 Le rapport en question avait fait l'objet d'une précédente version du 29 septembre 2017. Sur cette base, la Cour, puis le Tribunal fédéral, ont confirmé la validité au regard de la LRS de permis délivrés notamment pour la construction de quatre chalets de 4 à 5 pièces chacun, affectés obligatoirement à la résidence principale (arrêts du Tribunal fédéral 1C_77/2018 et 1C_78/2018 du 7 janvier 2019 ; ACDP A1 16 291 et A1 16 292 du 5 janvier 2018), pour six appartements en résidence principale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 ; RVJ 2019 p. 36) et pour deux logements de haut-standing sis dans un même chalet (arrêt du Tribunal fédéral 1C_211/2018 du 4 avril 2019 ; ACDP A1 16 259 du 23 mars 2018). En effet, les renseignements figurant dans ce rapport montraient notamment que la station de A_____ connaissait une augmentation régulière et assez importante de sa population résidente, qu'il existait une demande pour des logements en résidence principale et que l'offre actuelle de logements neufs comparables n'était pas pléthorique, voire très faible pour des logements de haut-standing. Ainsi, le risque que les logements projetés demeurent inoccupés était également très faible. 4.6.3 Les renseignements figurant dans le rapport communal actualisé au 29 août 2019 ne témoignent pas d'une évolution différente des données relatives à l'offre et à la demande de résidences principales dans le secteur concerné. En effet, le nombre total de nouvelles résidences principales (« ordinaires » et de haut-standing) autorisées depuis le 1er janvier 2013 et réalisées à ce jour (18 en juillet 2017, 35 en juillet 2019 ; cf. rapport communal p. 8) ou en cours de construction (24 en juillet 2017, 37 en juillet 2019 ; cf. rapport communal p. 12) montre que l'endroit est attractif pour ce type de logements, les résidents à l'année y occupant d'ailleurs près du quart des logements existants. Les projets autorisés pour des logements en résidence principale, nombreux, semblent confirmer cette tendance. Il faut donc admettre que, de manière générale, il existe toujours une demande pour de tels logements dans le secteur concerné. S'agissant plus particulièrement des logements de haut-standing, dont font partie les deux chalets projetés, il y a lieu de relever qu'ils sont peu à avoir été réalisés depuis le 1er janvier 2013 (3 chalets) et qu'ils sont tous occupés conformément à leur affectation en juillet 2019. En outre, pour ce qui concerne les projets qui ne sont pas encore terminés, 19 sur 120 sont de type haut-standing, dont 5 d'entre eux sont actuellement en chantier ; selon le rapport communal, ces projets en chantier concernent uniquement

- 19 - des chalets qui seront occupés par le requérant. L'offre sur le marché qui en résulte est donc très faible, voire inexistante puisque, dans le secteur concerné, il n'y a pas de nouveaux chalets de haut-standing affectés à la résidence principale qui sont disponibles.

On en déduit qu'il n'y a pas de vacance pour ce genre de logements. Cela s'explique par le fait que ce type de projets n'est par nature généralement pas réalisé sans qu'un acquéreur ait été préalablement trouvé et qu'un tel bien nouvellement construit ne se retrouve donc pas sur le marché (en ce sens, cf. rapport communal p. 18). Par conséquent, l'offre de chalets de haut-standing qui n'est en l'état que potentielle (12 chalets au bénéfice d'un permis en force, mais dont le chantier n'a pas commencé) doit être appréciée avec circonspection, les projets en question pouvant en définitive être abandonnés ; au demeurant, sur les 12 projets en question, 8 seront occupés par le requérant. De l'avis de la Cour, ces éléments tendent à démontrer que le risque que les deux chalets projetés demeurent inoccupés est, en l'état, très faible. On en déduit qu'apparaît également improbable l'hypothèse que les propriétaires puissent solliciter la suspension des restrictions d'utilisation des logements en question, en application des articles 14 alinéa 1 lettre b LRS et 9 ORSec. 4.6.4 L'appréciation de l'offre en logements existants et disponibles pose également la question de savoir s'il convient de tenir compte des logements qui ne sont pas soumis à la restriction d'utilisation prévue par la LRS, soit particulièrement des résidences secondaires existantes qui sont mises sur le marché. A ce sujet, selon la jurisprudence, 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 pas 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 reconvertir les résidences secondaires existantes en résidences principales (art. 11 al. 1 LRS a contrario). Ni la norme constitutionnelle, ni la LRS ne peuvent 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). Partant, l'existence d'une vacance pour des logements en résidence secondaire dans le secteur concerné n'est pas un indice pertinent pour considérer que la volonté du constructeur d'un logement en résidence principale dans ce même secteur procède d'un abus de droit manifeste (cf. arrêts 1C_211/2018 précité consid. 2.7 et

- 20 - 1C_77/2018 précité consid. 2.5 ; RVJ 2019 p. 36, consid. 6.2.3.3). La preuve en est qu'à A_____, cette vacance n'a pas empêché les résidences principales construites depuis le 1er janvier 2013 d'être toutes occupées conformément à leur affectation, donnée absolument déterminante de l'avis de la Cour. Dans ces conditions, c'est en vain que la recourante soutient que l'offre de logements à vendre et à louer est manifestement surabondante à A_____, en s'appuyant sur des résultats tirés du site Internet www.comparis.ch. Pareil argument, qui table sur des résultats généraux livrés pêle-mêle et incluant sans distinction tout type d'annonces immobilières, est en effet impropre à illustrer l'existence d'un abus de droit dans le cas d'espèce. Au demeurant, comme cela a déjà été dit (cf. supra, consid. 4.5.4), une analyse objective de l'offre et de la demande doit faire l'objet d'un examen particulier et ciblé sur les logements qui se situent dans le secteur concerné et qui sont véritablement comparables à ceux qui sont projetés. En d'autres termes, l'existence de nombreux logements mis sur le marché ne constitue un indice d'abus de droit à la construction de nouvelles résidences principales qu'à la condition que ces logements offerts soient objectivement comparables à ceux qui sont projetés, ce que les affirmations toutes générales de la recourante n'établissent aucunement. 4.7 Cela étant, la demande de chalets en résidence principale de haut-standing doit être considérée comme établie et suffisante à

A_____ pour justifier le projet litigieux de 2 chalets au regard des principes exposés aux considérants 4.2 et 4.3. L'autorisation de construire n'est donc pas à censurer sous l'angle d'un abus de droit, celui-ci ne pouvant être qualifié de manifeste au vu des circonstances d'espèce.

E. 5

Enfin, la typologie de ces deux chalets résidentiels (plus de 6 pièces) se prête manifestement à une utilisation en résidence principale. De même, la situation des deux parcelles attenantes concernées n'exclut nullement une telle utilisation. En effet, ces biens-fonds sont proche de la route qui relie I_____ à la station de A_____, à moins de 5 min en voiture (env. 2 km) du centre de cette station, laquelle compte de nombreux habitants à l'année et offre, de ce fait, des possibilités d'emploi dans des secteurs variés. L'endroit se situe, en outre, à environ 15 km de la L_____, soit un trajet d'environ 25 min en voiture. Ainsi, des habitants travaillant dans la station ou la L_____ sont susceptibles de s'y établir. Partant, la situation du projet et sa conception ne mettent pas non plus en évidence des indices concrets d'abus de droit manifeste.

- 21 - 6.1 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). 6.2 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 devra en outre verser une indemnité à Z_____ et aux époux Y_____, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). 6.3 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 2500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Mandataire professionnel agissant pour lui-même, Me Z_____ a droit, à ce titre, à une indemnité de partie couvrant ses débours (art. 4 al. 1 et 2 LTar). Cet avocat a en outre recouru pour le compte des époux Y_____, lesquels ont droit à des dépens dont le montant doit être réduit, attendu que Me Z_____ agissait de toute façon pour lui-même. Partant, en prenant en considération ces éléments, le montant des dépens réduits dus par Helvetia Nostra aux constructeurs est fixé globalement à 400 fr. (TVA incluse). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire précité, qui a consisté principalement en la rédaction de deux déterminations de 4 et 2 pages (les 21 février 2018 et 26 septembre 2019 ; art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 LTar).

- 22 -

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