

VS_GERICHTE A1 21 225 vom 16. Mai 2022

VS Kantonsgericht, 2022-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_21_225

FR: VS_GERICHTE A1 21 225 du 16 mai 2022

IT: VS_GERICHTE A1 21 225 del 16 maggio 2022

Regeste

A1 21 225 ARRÊT DU 16 MAI 2022 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Christophe Joris, président ; Thomas Brunner, Jean-Bernard Fournier, juges, Maéva Zuchuat, greffière ad hoc ; en la cause SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE W _____ SA, recourante, représentée par Maître Alain Cottagnoud, avocat, 1950 Sion contre CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, COMMUNE DE X _____, représentée par Me Damien Revaz, avocat, 1920 Martigny, Y _____, tiers concerné, représenté par Maître Régis Loretan, avocat, 1950 Sion, et Z _____, tiers concerné. (Construction & urbanisme) recours de droit administratif contre la décision du 15 septembre 2021

Erwägungen

E. 2

A titre de moyen de preuve, la recourante a requis l'édition du dossier du Conseil d'Etat. Ce dernier ayant déposé son dossier, le 1er décembre 2021, la demande est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). 3.1 Dans un premier grief, la recourante a reproché au Conseil d'Etat d'avoir violé l'article 34 LC et constaté les faits de manière inexacte (art. 78 al. 1 lit. a LPJA) en considérant que l'autorisation de construire délivrée en séance du 6 novembre 2018 pour « changement d'affectation d'un local artisanal en salon de massages (LProst) » concernait tant le salon de massages que le « bar – night-club », au motif que le « bar – night-club » figurait explicitement sur les plans portant le sceau du 6 novembre 2018 annexés à ladite décision. A son sens, la transformation du salon de massages (LProst) en une discothèque équivaut à un changement d'affectation, lequel aurait dû être mis à l'enquête publique. 3.2.1 Le Tribunal peut contrôler la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents (art. 78 al. 1 let. a LPJA). Il applique d'office le droit, indépendamment de la motivation des conclusions du recourant (art. 79 al. 2 LPJA). Il n'est, a fortiori, pas lié par les motifs

- 11 - qu'invoquent les autres parties ou les autorités concernées, notamment celle dont il revoit la décision (p. ex. A1 14 112 du 25 juillet 2014 consid. 2 ; RVJ 2020 p. 57 ss). 3.2.2 Aux termes de l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence, un changement d'affectation, même lorsqu'il ne nécessite pas de travaux de construction, reste en principe soumis à l'octroi d'un permis de construire. En l'absence de travaux, la modification du but de l'utilisation (Zweckänderung) peut cependant être dispensée d'autorisation de construire si la nouvelle affectation est conforme à celle de la zone en question ou si son incidence sur l'environnement et la planification est manifestement mineure (ATF 139 II 134 consid. 5.2 ;

113 Ib 219 consid. 4d ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 6.1 ; 1C_395/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1.1 ; voir également Alexandre Ruch in Commentaire pratique LAT, Autorisation de construire, protection juridique et procédure, Genève/Zurich/Bâle 2020, n. 34 s. ad art. 22 LAT). Si les effets engendrés par la nouvelle utilisation se révèlent plus importants que précédemment, une autorisation de construire est en revanche requise. Il en va en particulier ainsi en cas d'augmentation significative des immissions (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_638/2020 du 17 juin 2021 consid. 3.1 ; 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 6.1 ; 1C_395/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1.1). L'article 34 LC reprend ces principes et indique que : « sont assujetties à une autorisation de construire la création, la transformation, l'agrandissement, la rénovation, le changement d'affectation ainsi que la démolition de tout aménagement durable créé par l'homme et ayant une incidence du point de vue de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement ou de la police des constructions. L'assujettissement à autorisation de construire des installations solaires est régi par l'OC, sous réserve du droit fédéral. ». L'article 18 alinéa 1 et 2 lettre b de l'Ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 (OC ; RS/VS 705.100) précise qu'est soumise à autorisation de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations, en particulier le changement d'affectation de constructions et d'installations ayant un effet sur le respect des prescriptions applicables à la zone et des dispositions relatives aux distances et aux alignements ou provoquant une charge supplémentaire importante pour les installations d'équipement.

- 12 - 3.2.3 En matière d'aménagement du territoire, les exigences du droit fédéral en matière d'information et de publicité sont posées aux articles 4 et 33 LAT. La disposition générale de l'article 4 LAT prévoit que la population doit être renseignée sur les mesures de planification (al. 1) et doit pouvoir participer de manière adéquate à leur élaboration (al. 2). Ces deux derniers alinéas donnent mandat législatif aux cantons, à qui il appartient de déterminer le type d'information et les autorités compétentes (ATF 143 II 467 consid.

E. 2.1

; 135 II 286 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_559/2020 du 18 mai 2021 consid. 3.1). Selon l'article 22 alinéa 3 LAT, le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions à la délivrance d'une autorisation de construire. Au sens de l'article 42 LC, toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation de construire sont mises à l'enquête publique par l'autorité compétente au plus tard dans les 30 jours dès réception du dossier complet (al. 1). La publication a lieu par insertion dans le Bulletin officiel (al. 2). L'article 43 alinéa 1 LC prévoit que : la publication doit contenir : a) le nom du requérant et de l'auteur des plans ; b) la désignation exacte de la parcelle (numéro, plan et nom local), les coordonnées de la carte topographique, le nom du propriétaire et la nature du projet ; c) l'affectation de la zone et l'éventuelle indication des dispositions spéciales relatives à la construction pour les plans d'aménagement détaillés ou les plans de quartier ; d) l'éventuelle indication que le projet nécessite des dérogations par rapport à la législation en vigueur ; e) l'indication des modalités de consultation du dossier et de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition. Le but visé étant l'information des milieux intéressés. La demande de permis de construire telle qu'elle a été formulée faisant foi, les autorités doivent par conséquent calquer le texte de la publication sur celui de la demande. L'autorité doit veiller à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient réunies et incluses dans la mise à l'enquête publique. La publication de la requête est une

condition pour que les tiers puissent exercer leur droit de participer à la procédure (Alexandre Ruch, op. cit., n. 53 s. ad art. 22 LAT). 3.3.1 En premier lieu, il convient d'analyser si l'autorisation de construire du 6 novembre 2018 concernait uniquement le changement d'affectation d'un local artisanal en salon de massages au sens de la LProst ou en salon de massages avec un « bar-night-club ».

- 13 - En l'espèce, l'autorisation de construire du 6 novembre 2018 indiquait que : « l'autorisation de construire sollicitée par Z _____, selon le plan n° x1 et portant le sceau du 06.11.2018 pour le : Changement d'affectation d'un local artisanal en salon de massages (LProst) [était] accordée [avec charges et conditions] » (cf. page 3 de l'autorisation de construire du 6 novembre 2018). De plus, le projet indiqué dans ladite autorisation s'intitulait « Changement d'affectation d'un local artisanal en salon de massages (LProst) ». Ainsi, l'on constate que les points principaux de l'autorisation ne comportent aucune mention d'un éventuel « bar-night-club ». Par ailleurs, la mise à l'enquête publique publiée le 3 février 2017 stipulait uniquement un « changement d'affectation d'un local artisanal en salon de massages (LProst) ». Force est donc de constater que l'autorisation évoquée par le Conseil d'Etat devait se comprendre dans le cadre défini par l'article 15 alinéa 1 LProst, et non comme un changement d'affectation du local litigieux en un « bar – night-club ». En effet, les voisins et concurrents informés suite à la mise à l'enquête ayant abouti à l'autorisation n'avaient pas à interpréter autrement la demande qui, selon le BO du 3 février 2017, parlait uniquement d'un salon de massage, soit à de la prostitution de salon. Il ressort, notamment, de leurs oppositions des 6 février, 14 février et 21 février 2017, que leur argumentation ne concernait que le salon de massages qui portait principalement préjudice à l'image de leurs sociétés. Soutenir que cette autorisation habilitait son titulaire à ouvrir un « bar – night-club » reviendrait à éluder qu'un établissement de ce genre soit ouvert au public (cf. art. 11 ss LHR), de sorte que les travaux qu'il nécessitait ne pouvaient pas être autorisés par le biais d'un permis relatif à un salon de prostitution au sens de la LProst. En outre, cela violerait tant le droit d'être entendu des opposants au sens de l'article 29 de la Constitution fédérale Suisse du 18 avril 1999 (Cst ; RS 101), lesquels n'ont pas pu faire valoir leurs arguments quant à la construction d'un « bar – night-club », que l'article 43 alinéa 1 lettre b LC prévoyant expressément que la publication doit contenir la nature du projet. Partant, le Conseil d'Etat a constaté les faits de manière inexacte en considérant que l'autorisation de construire du 6 novembre 2018 comprenait le « bar – night-club ». Le grief est donc admis. 3.3.2 En second lieu, l'établissement concerné se situant en zone industrielle sans habitations aux alentours et étant soumis à un DS IV, il ne fait aucun doute que la nouvelle affectation, à savoir l'exploitation « d'un bar – dancing-club » est conforme à la zone. Il convient donc d'examiner si l'exploitation de l'établissement C _____ de Y _____, comprenant le salon de massages de base avec un « bar – night-club »

- 14 - en plus, diffère de celle faite par l'ancien exploitant, de telle manière que l'on se trouve en présence d'un changement significatif du point de vue de l'environnement, nécessitant une procédure d'autorisation. Ceci implique essentiellement d'examiner si la nouvelle exploitation implique une augmentation des nuisances sonores, y compris en ce qui concerne les bruits de comportement à l'extérieur de l'établissement. Selon la jurisprudence, s'agissant d'un salon de massages, il n'est pas arbitraire de considérer que les activités liées au commerce du sexe présentent un risque accru de perturbations gênantes, en particulier de nuit, et qu'elles génèrent des immissions immatérielles

susceptibles de heurter la sensibilité émotionnelle de la population résidente ou de créer des impressions désagréables (cf. p. ex. arrêts du Tribunal fédéral 1C_237/2012 du 31 août 2012 consid. 2, 1C_83/2012 du 18 juillet 2012 consid. 3 et 1C_157/2012 du 16 juillet 2012 consid. 4.4). Par exemple, les habitants, et en particulier les enfants des quartiers d'habitation, peuvent se trouver confrontés à la publicité ainsi qu'aux clients des personnes pratiquant la prostitution qui arrivent en véhicules, cherchent une place de stationnement, claquent leurs portières, peuvent se méprendre et frapper à la mauvaise porte, faire du bruit dans les couloirs des immeubles ou discuter directement avec de telles personnes aux fenêtres, cela de nuit comme de jour (arrêt du Tribunal fédéral 2C_862/2015 du 7 juin 2016 consid. 6 ; ACDP A1 20 120 du 29 mars 2021 consid. 5.4.2). En l'espèce, il ressort du dossier que le salon de massages avait pour but l'exercice de la prostitution. Le plan du 6 novembre 2018 indiquait que 7 chambres étaient prévues à cet effet, ainsi qu'une suite royale. L'autorisation de construire du même jour précisait que 4 places de stationnement étaient nécessaires pour cette activité. Ainsi, l'on constate que l'exploitation se limitait à un cercle restreint de clients. Malgré la construction préalable de locaux pour un « dancing-club » (cf. plans du

E. 6

L'arrêt est rendu sans frais (art. 89 al. 4 LPJA). L'Etat du Valais versera des dépens à la société immobilière W _____ SA qui obtient gain de cause et qui en a réclamés (art. 91 al. 1 LPJA). Ces dépens seront arrêtés au montant de 1500 fr. (TVA et débours compris) eu égard, notamment, au travail effectué par le mandataire de la recourante, qui a consisté principalement en la rédaction du mémoire de recours (7 pages) et d'une détermination (1 page) (art. 4, 27 et 39 de la loi 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8). Le Conseil municipal de X _____ n'a par contre pas le droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA), tout comme Z _____, qui ne s'est d'ailleurs jamais manifesté devant la Cour de céans, et, Y _____, qui avait conclu au rejet du recours.

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