

# **VS\_GERICHTE A1 22 71 vom 21. Februar 2023**

VS Kantonsgericht, 2023-02-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_22\\_71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_22_71)

FR: VS\_GERICHTE A1 22 71 du 21 février 2023

IT: VS\_GERICHTE A1 22 71 del 21 febbraio 2023

## **Regeste**

- 12 - d'intégration au paysage. Relativement à la pompe à chaleur, son emplacement figurait sur les plans fournis déjà dans la première demande d'autorisation de construire. Le manque d'informations sur le type de la pompe à chaleur qui allait être posée avait été réparé en cours d'instruction et ce modèle avait été avalisé par le SEN le 11 mai 2020. Le Conseil d'Etat a finalement écarté sommairement les derniers griefs soulevés, estimant qu'ils étaient soit dénués de pertinence, soit sans fondement. H. Le 28 avril 2022, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé, concluant à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat ainsi que de celles du conseil communal, le tout sous suite de frais et dépens. Ils se sont d'abord plaints de l'absence de conformité du projet à la zone 1B de l'ordre dispersé dans laquelle il était situé. En effet, selon le règlement communal, dans cette zone étaient autorisées les maisons d'habitation et non les bâtiments d'habitation collective, auxquels le projet, comportant 4 logements, devait être assimilé. Dans un second grief, ils ont invoqué une violation de l'art. 45 OC, au motif que la modification du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment n'avait pas été mise

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a al. 1 let. a, 80 al. 1 let. b et c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]). X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° xx2, et Z \_\_\_\_\_, propriétaire des parcelles n° xx4 et xx5, toutes voisines de la parcelle no xx1 sur laquelle le projet litigieux est prévu, disposent en particulier d'un intérêt digne de protection à contester la décision du Conseil d'Etat qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

### **E. 2**

Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier complet de la cause, lequel contenait les documents produits par la commune, de sorte que la demande des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

### **E. 3**

mai 2005 consid. 5). Tel est notamment le cas d'une réduction du projet lorsqu'elle est de nature à diminuer l'impact futur de la construction sur son environnement (ATF 99 Ia 126 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 5.2 ; ACDP A1 19 74 du 27 avril 2020 consid. 5.2, A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 5, A1 13 337 du 16 juin 2014 consid. 3.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il est constant que la demande d'autorisation de construire du

### **E. 4**

Dans un autre grief, les recourants reprochent au projet de ne pas être conforme à la zone 1B de l'ordre dispersé dans lequel il est prévu.

- 18 -

#### **E. 4.1**

La première condition pour qu'une autorisation de construire puisse être délivrée est que les constructions et installations soient conformes à l'affectation de la zone dans laquelle elles se situent (cf. art. 22 al. 2 let. a LAT ; Alexander Ruch op. cit., n° 78 ad art. 22 LAT, p. 128). Conformément à l'art. 14 al. 1 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). Par ailleurs, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 18 al. 1 LAT). En Valais, l'art. 11 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT ; RS/VS 701.1) prévoit qu'il appartient aux communes d'établir pour l'ensemble du territoire communal un plan d'affectation des zones définissant au moins les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Au niveau communal, le plan de zones fixe les conditions relatives aux constructions des bâtiments dans les différentes parties de la Municipalité (art. 31.1 RIC). Conformément à l'art. 33.1 RIC définissant la zone 1B de l'ordre dispensé, cette dernière « est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la loi fédérale sur la protection de l'environnement). Sont exclus dans tous les cas les établissements industriels. L'ordre dispersé est obligatoire. La densité de construction n'excédera pas le 0,3. Le degré de sensibilité est en principe de II (selon OPB) ». Le but de cette zone est de promouvoir la construction d'habitations familiales (art. 2.1 let. a ARIC). Ainsi, sont autorisés dans cette zone les maisons d'habitation, les commerces, les constructions artisanales et rurales, pour autant qu'elles ne créent pas de nuisances (selon critères du règlement d'application et des ordonnances découlant de la loi fédérale sur la protection de l'environnement), ainsi que les bâtiments publics (art. 2.1 let. b ARIC).

#### **E. 4.2**

Le Conseil d'Etat a relevé que le droit cantonal ne définit pas la notion d'habitation familiale. Il a jugé que les communes pouvaient donc, dans les limites de l'interdiction de l'arbitraire et en l'absence de définition précise du mot « familial », classer dans une telle catégorie des bâtiments comportant plusieurs logements, pour autant que ces constructions respectent les dimensions réglementaires prescrites pour les villas accolées, en se référant à un arrêt rendu céans quant à la commune de Sion (ACDP A1 15 43 du 6 novembre 2015 consid. 2.3.2). L'autorité précédente a en outre observé que la présence de deux logements ou davantage dans une maison familiale à A \_\_\_\_\_ comme dans tout le Valais central était courante, cela depuis des siècles.

- 19 -

#### **E. 4.3**

Pour leur part, les recourants soutiennent que la réalisation de quatre logements dans un bâtiment doit être assimilée à la construction d'une habitation collective. En effet, plaidant pour une interprétation littérale du règlement communal, les recourants estiment que ce dernier fait une distinction claire entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitations collectives permises dans d'autres zones. Ils préconisent donc de s'en tenir à cette différenciation, à savoir la forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment.

#### **E. 4.4**

La notion de maisons d'habitation n'est effectivement pas définie en droit cantonal. Ni le RIC ni l'ARIC ne précisent ce qu'il faut entendre par ce terme, respectivement par celui de « constructions d'habitations collectives » dans le cadre d'une délimitation des affectations possibles dans les différentes zones à bâtir de la commune. Il convient cependant de noter que le Cour de céans a déjà admis à diverses reprises la compatibilité d'une maison d'habitation comprenant plusieurs logements avec la zone d'habitat individuel (cf. ACDP A1 20 43 du 14 janvier 2021 consid. 4.2 ; A1 17 225 du 12 octobre 2018 consid. 6.1 à 6.4 ; A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 7). Dans la zone 1B litigieuse, qui se destine, entre autres affectations, à l'habitat « familial », l'ordre dispersé est obligatoire. Toutefois, la construction de maison mitoyenne ou d'habitat groupé n'est pas prohibée, mais doit être étudiée au cas par cas par la commune (cf. art. 2.1 let. d ARIC). Autrement dit, il est possible de créer plusieurs logements sur un même bien-fonds. Partant, la délimitation qu'opère le RIC, au titre d'affectation des zones, entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitations collectives, n'est pas fonction du nombre de logements, mais d'ordre typologique. Sous cet angle, l'on peut valablement admettre que la construction litigieuse, bien qu'abritant quatre logements, relève d'un type de « maison d'habitation ». Chacun des appartements possède en outre un accès individuel privé extérieur. De plus, dans son aspect extérieur, la construction litigieuse ne revêt pas les apparences d'un bâtiment d'habitation collective, mais revêt bien plus la forme d'une grande maison. A cela s'ajoute que son implantation dans la zone 1B, laquelle n'interdit pas, de soi, la présence de plusieurs logements, mais limite à deux le nombre d'étages (cf. art. 33.2 RIC), apparaît conforme à la délimitation opérée dans l'ARIC entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitation collective, ce type d'habitat étant dévolu à des secteurs soumis à des prescriptions constructives permettant l'édification de véritables immeubles d'habitation avec de nombreux logements.

- 20 - Sur cet arrière-plan, il apparaît que le Conseil d'Etat s'est abstenu à juste titre de censurer la décision communale jugeant ce projet de quatre logements conforme à la zone. Par conséquent, le grief est rejeté.

#### **E. 5**

février 2021 consid. 7.2). Dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration au site, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 et 132 II 408 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.3). C'est le cas, notamment, lorsqu'elles examinent la question

- 21 - de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d ; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 1C\_334/2020 précité consid. 4.3 et 1C\_340/2020 du 25 février 2021 consid. 2.3). Ainsi, l'intégration demandée par ce type de

normes n'est pas une fin en soi, mais un moyen d'assurer que le site ou le quartier en cause continuent à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante (p. ex. RVJ 2014 p. 3 consid. 3.2 et ACDP A1 14 115 du 26 septembre 2014 consid. 3.1.1). En somme, il s'agit d'éviter que le projet ne rompe ou n'affecte l'apparence caractéristique des lieux (ACDP A1 14 115 précité consid. 3.1.1). Autrement dit, le but des prescriptions d'intégration n'est pas d'obliger un constructeur à aligner l'apparence de son projet sur celle des installations ou bâtiments voisins (RVJ 2014 précité consid. 3.2). En ce sens, il n'est pas possible d'imposer, sur la base de règles générales d'esthétique, une conception de bâtiment ou une qualité architecturale particulière (RVJ 1997 p. 56 consid. 2.1) ou de prescrire une reprise spécifique de matériaux de construction, des formes ou des couleurs présents dans le voisinage (ACDP A1 14 115 précité consid. 3.1.1). Afin de déterminer si, après une éventuelle réalisation du projet, le site ou le quartier continueront à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante, il faut pronostiquer son apparence future et celle de ses environs et les comparer à l'aspect actuel des lieux (RVJ 2014 précité consid. 3.2 ; ACDP A1 18 98 du 13 février 2019 consid. 6). A cet égard, on ne saurait se fonder simplement sur n'importe quel sens esthétique subjectif. Il s'agit, au contraire, de démontrer pourquoi, dans le cas particulier, une certaine construction ou un certain agencement ne peuvent être satisfaisants ni pour eux-mêmes, ni pour l'environnement (ATF 114 Ia 343 consid. 4b ; ACDP A1 19 193 du 28 mai 2020 consid. 10.2.2 ; A1 14 115 précité consid. 3.1.2). Les critères à appliquer ne doivent pas refléter une sensibilité spécifique à certains milieux, mais être généralement admis dans la population (ATF 114 Ia 145 consid. 4a), même s'ils s'écartent d'autres critères reflétant plus spécifiquement la sensibilité de certains milieux ; ils doivent être objectifs et systématiques et l'examen juridictionnel de leur emploi doit s'opérer avec la retenue qu'implique le large pouvoir d'appréciation des autorités de première instance (cf. p. ex. RVJ 2015 p. 31 cons. 3.2 ss ; ACDP A1 18 98 précité consid. 6).

### **E. 5.1**

L'art. 25 LC est une règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions. Cette disposition prévoit que les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur (al. 1). Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité (al. 2). Selon l'art. 27 al. 1 LC, les modifications du terrain naturel doivent être réduites au maximum. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. De plus, un mur de soutènement ou tout autre ouvrage similaire prévu sur la limite parcellaire ou à l'intérieur d'une parcelle, ainsi que la pente du terrain aménagé doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain naturel, en particulier sa configuration et sa nature (art. 27 al. 3 LC). Sur le plan communal, l'art. 2.1 let. e ARIC, applicable à la zone 1B, énonce notamment que, sur le plan architectural, le projet sera de qualité. Par ailleurs, les enrochements ou murs de soutènement surdimensionnés sont interdits. La municipalité peut exiger des adaptations ou refuser un projet lorsque celui-ci ne s'intègre pas au site par son implantation et/ou ses aménagements extérieurs (art. 2.1 let. k ARIC). Selon la jurisprudence, l'application d'une telle clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 Ia 114 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_234/2020 du

## **E. 5.2**

En l'espèce, il convient tout d'abord de noter que tant l'art 25 que l'art. 27 LC se situent dans le chapitre « Règles sur l'intégration, l'aspect général et environnement »

- 22 - de la loi cantonale topique en matière de construction. Ces deux dispositions, formulées en termes larges, ont donc bien trait à des clauses générales d'esthétiques, de sorte qu'on ne décèle pas quelle portée particulière supplémentaire le Conseil d'Etat aurait pu leur donner. Les recourants ne l'expliquent d'ailleurs pas. En l'occurrence, le projet à l'examen respecte les prescriptions réglementaires de la zone 1B : sa destination, sa hauteur et son nombre d'étages sont conformes. Les recourants ne mettent pas en cause des aspects architecturaux spécifiques du projet, mais se limitent à critiquer le mur ancré et son apparence qu'ils jugent massives, dans un environnement bâti ne comportant, selon eux, rien de semblable. A bien suivre leur raisonnement, ces derniers se plaignent d'une hauteur d'excavation démesurée qui ne tiendrait pas compte de la topographie du terrain ainsi que d'un mur ancré et d'un garde-corps qui détoneraient dans la zone en question. Une censure esthétique fondée sur de tels motifs doit répondre à un intérêt public prépondérant et sanctionner une utilisation déraisonnable des possibilités de construire réglementaires. Or, les recourants ne démontrent pas que ces conditions seraient réalisées. En particulier, ils n'établissent pas qu'il s'agirait de sauvegarder un quartier présentant des qualités esthétiques remarquables faisant défaut au projet litigieux ou que celui-ci compromettrait s'il était réalisé. Dans sa décision, le Conseil d'Etat a exposé que l'excavation était prévue dans un terrain nettement pentu, de sorte qu'elle ne serait pas aussi massive qu'alléguée par les recourants, allant en réalité de 3 m 30 contre la façade nord du bâtiment à 5 m 37 au sommet du mur ancré. Le plan topographique de la parcelle n° xx1 (cf. pièce n° 1 du dossier communal) fait effectivement état d'un terrain pentu à cet endroit, de sorte que la hauteur d'excavation pour réaliser un mur ancré, si elle peut sembler importante au point le plus haut, diminue rapidement. Contrairement à l'avis des recourants, le projet a bien été examiné par un ingénieur, qui a pu étudier les contraintes du terrain, comme en témoignent les plans déposés (cf. coupe B-B du plan signé par l'ingénieur, dossier communal, p. 51). Il a également reçu l'aval du SFCEP. A cela s'ajoute qu'afin d'améliorer l'intégration du projet à son environnement naturel, le Conseil communal a intégré la végétalisation du mur aux conditions de l'autorisation de construire litigieuse. Force est dès lors de constater que ce dernier a procédé à une analyse complète du projet et de sa situation du point de vue de son intégration au tissu paysager, le concept de végétalisation avec des espèces locales étant propre à minimiser l'impact de l'apparence du mur de soutènement dont se plaignent spécifiquement les recourants.

- 23 - Cela étant, en jugeant que le projet respectait les exigences générales d'esthétique, le Conseil communal a fait un usage correct du large pouvoir d'appréciation dont il dispose en la matière, ce qu'a constaté à bon droit le Conseil d'Etat en rejetant le grief correspondant des recourants. Les décisions attaquées ne prêtent ainsi pas le flanc à la critique sous cet aspect.

## **E. 6**

Dans un quatrième grief, les recourants soutiennent que le projet litigieux ne respecte pas le critère d'habitabilité et de santé publique découlant notamment de l'art. 24.1 let. e RIC ainsi que des art. 1 et 4 LC en ce qui concerne les chambres prévues à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée et l'aménagement du terrain y attenant. 6.1.1 Selon l'art. 1 al. 1 LC, cette loi fixe de manière uniforme la réalisation, la transformation, la démolition, la

reconstruction ainsi que l'entretien des constructions et installations et veille notamment à ce que ces dernières respectent les exigences relatives à la santé publique, à la sécurité publique, à la protection de l'environnement et garantissent la qualité du milieu bâti et de son environnement. A défaut de prescriptions prévues dans la législation cantonale et la réglementation communale, l'autorité compétente peut s'inspirer des règles fixées dans des normes techniques d'organismes spécialisés (art. 4 al. 3 LC). Toutefois, les normes techniques ne sont pas contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes (ACDP A1 20 165 du 5 mai 2021 consid. 3.3). 6.1.2 Aux termes de l'art. 28 al. 1 LC, les constructions et installations doivent respecter les règles reconnues de l'architecture. Elles doivent être conformes aux exigences en matière de protection incendie, de santé et du commerce. En outre, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers (al. 2). Au niveau communal, l'art. 24.1 let. d RIC précise que toute pièce destinée à l'habitation ou au travail sédentaire de jour et de nuit doit être à l'abri de l'humidité, aérée et éclairée directement de l'extérieur par une ou plusieurs baies, la surface minimale des baies étant fixée à 1/10 de la surface de plancher, mais au minimum 0,50 m<sup>2</sup> [...]. Dans le cas où le terrain naturel est modifié, la pente du terrain aménagé ne pourra excéder 45°, pente mesurée jusqu'au fonds voisin. Conformément à l'art. 24.1 let. e RIC, l'habitation est interdite dans les sous-sols. Ne sont pas considérés comme tels les locaux dont le plancher est à une profondeur moyenne de 1 m au plus du sol extérieur général et dont une face au moins est complètement dégagée dès le niveau du plancher. D'autre part, toute pièce destinée à

- 24 - l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit devra avoir une vue droite (dégagement) de 4 m au moins mesurée perpendiculairement à la fenêtre en tous points de sa surface entre le nu extérieur du mur de la pièce et le nu du mur opposé ou le terrain aménagé. Par ailleurs, l'art. 30.8 RIC précise que tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme étage si la surface des façades émerge de plus des 2/3 au-dessus du niveau du terrain naturel (non modifié ou rétabli dans son état originel) ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le terrain naturel. La notion de surface des façades est déterminée en prenant le développement de celles-ci. Il n'est cependant pas tenu compte des surfaces supplémentaires qui seraient créées par des éléments négatifs ou des annexes au corps principal du bâtiment lorsqu'elles sont enterrées. Dans les terrains de moins de 20% de pente (pente la plus faible, prise le long des façades latérales), il ne peut être procédé à des dégagements artificiels des façades dans le but de créer des niveaux habitables supplémentaires.

## **E. 6.2**

En l'occurrence, les recourants estiment que le projet litigieux tente de rendre habitables des sous-sols par la création d'une fosse de 6 m sur 4 m et un terrain aménagé dont la pente dépasse largement les 45° maximum autorisé par le règlement communal. A les suivre, l'autorité aurait dû s'inspirer des normes techniques édictées par les organismes spécialisés ainsi que des législations applicables dans d'autres cantons et retenir que les pièces réservées à l'habitation devaient être situées au-dessus du terrain naturel et prévoir des vues dégagées sur l'extérieur. Cet avis ne saurait être suivi dans la mesure où il aurait pour conséquence de compliquer inutilement les constructions dans les terrains en pente, pour lesquels une excavation s'avère souvent nécessaire. Au contraire, le règlement communal interdit uniquement de procéder à des dégagements artificiels des façades dans les terrains de moins de 20% de pente, pourcentage largement dépassé dans le cadre de la parcelle

litigieuse. A cela s'ajoute que, selon la définition contenue aux art. 24.1 let. e et 30.8 RIC, les locaux dont le plancher est à une profondeur moyenne de 1 m au plus du sol extérieur général et dont une face au moins est complètement dégagée dès le niveau du plancher ne sont pas considérés comme des sous-sols. Ainsi, le rez-de-chaussée tel que prévu dans les plans figurant au dossier ne correspond pas à un espace dans lequel l'habitation est interdite. En ce qui concerne les deux chambres à coucher donnant sur l'arrière du bâtiment, la surface minimale des baies fixée à 1/10ème de la surface de plancher selon l'art. 24.1 let. d RIC est également respectée. Il en va de même du dégagement perpendiculaire de 4 m au moins à la fenêtre (cf. plan d'aménagement et plan du rez-de-chaussée, dossier communal, p. 41 et 43), ce que les recourants ne contestent pas. A cet égard,

- 25 - il convient encore de soulever que ni la législation fédérale et cantonale, ni le règlement communal n'ont adopté d'autres normes juridiques contraignantes relatives à un droit de bénéficiaire en tout temps d'une vue dégagée et que, sous l'angle jurisprudentiel, le Tribunal fédéral a confirmé que le droit à la vue n'est protégé en droit public que par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment), respectées en l'espèce (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6 et 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2). S'agissant de la pente du terrain aménagé, les recourants perdent de vue que cette dernière se mesure, conformément au règlement, jusqu'au fonds voisin et non sur la petite partie la plus pentue visible sur le terrain en question. L'autorisation de construire tient d'ailleurs compte de la situation du terrain puisqu'elle prévoit comme conditions particulières, au chiffre 4.15 relatif aux aménagements extérieurs, talus et sécurité, que « compte tenu de la déclivité du terrain, les aménagements extérieurs seront relativement importants. Afin d'assurer une bonne intégration et la stabilité des aménagement et talus, la mise en place de blocages en pied de talus et de cheminements d'entretien intermédiaires, lorsque la hauteur dépasse les 2 mètres, est demandée. Conformément aux normes en vigueur, les dispositifs antichute nécessaires devront être mis en place, selon la norme SIA 358 (Garde-corps). » Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de remettre en question la liberté d'appréciation particulière dont bénéficie l'autorité communale lorsqu'elle interprète son règlement en matière de constructions et apprécie les circonstances locales (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_447/2020 du 5 juillet 2021 consid. 2.1). Partant, le grief est infondé.

## **E. 7**

al. 1 let. a LRS ». L'art. 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). 7.1.2 Il n'est pas contesté qu'avec un taux de résidences secondaires de 60.5 %, la commune de B \_\_\_\_\_ figure au nombre des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 ORSec; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible à l'adresse [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch), consultée le 14 février 2023). 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. 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 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 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 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.3). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1 et 1C\_598/2019 du 16 juin 2020 consid. 3.1.2).

- 27 - 7.1.3 Dans le contexte de l'art. 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 144 II 49 consid. 2.2 ; 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) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 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'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.4). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche 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 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, 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 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_149/2020 précité consid. 4.1). 7.1.4 Lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'une demande pour un bien particulier selon les critères du marché, l'on peut se fonder sur un secteur plus restreint en particulier lorsqu'une commune présente un territoire étendu ou divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne). Tel est le cas de la commune de B \_\_\_\_\_, qui s'étend des premières pentes au-dessus de la plaine du Rhône aux stations de montagne de B \_\_\_\_\_ et de M \_\_\_\_\_ (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_598/2019 précité consid. 3.3 et 1C\_77/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.4).

## **E. 7.2**

En l'espèce, le projet litigieux concerne la construction d'une maison d'habitation de quatre appartements, comprenant deux logements de 3½ pièces et deux autres de 4½ pièces. La typologie de chacun des logements projetés se prête à une utilisation en résidence principale. De même, la situation de la parcelle n° xx1 n'exclut nullement une

- 28 - telle utilisation. En effet, ce bien-fonds est situé dans un secteur largement bâti accessible toute l'année, au lieu dit « G \_\_\_\_\_ », dans la région de H \_\_\_\_\_, à moins de 200 m du centre du village, lequel dispose de toutes les commodités (arrêt de bus, magasin, café, restaurant, banque, bureau communal, etc.). L'endroit se situe à environ 10 km de la plaine du Rhône, soit un trajet de 15 min en voiture pour rejoindre N \_\_\_\_\_. Il est également proche de la route qui relie H \_\_\_\_\_ à la station de B \_\_\_\_\_, à un peu plus de 6 km, soit une dizaine de minutes en voiture. Ainsi, des habitants travaillant dans la station ou la plaine du Rhône sont susceptibles de s'y établir. Partant, la situation du projet et sa conception ne mettent pas en évidence des indices concrets d'abus de droit manifeste. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, la commune s'est notamment référée, dans son autorisation de construire accordée en séance des 6 septembre et 4 octobre 2016, à la lettre du 13 août 2016 de C \_\_\_\_\_ aux termes de laquelle il exposait vouloir offrir en location quatre appartements de standing de base, de typologie adaptée (3-4 pièces ½ avec équipements) pour la résidence principale, dans un quartier proche de toutes les commodités, avec proposition de locataires (fratrie, employés hôteliers et viticoles). Il n'a toutefois pas réitéré ces propos, ni apporté de preuves de la volonté sérieuse d'occuper ces logements. Ce simple fait ne permet pas, en soi, de retenir l'existence d'une fraude manifeste à la loi, telle qu'exigée par la jurisprudence (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_598/2019 précité consid. 3.2). En effet, les intimés ont, de longue date et de manière constante, affirmé leur intention de construire quatre résidences principales. Concernant la demande pour le type de biens projetés dans le même secteur, la commune a indiqué que le village de H \_\_\_\_\_ était en grande majorité habité à l'année et que les quatre appartements, de surfaces standards dans une maison dont la valeur de construction annoncée était d'environ 1 300 000 fr., étaient totalement viables économiquement pour la location annuelle. En outre, le secteur de A \_\_\_\_\_ avait connu une progression démographique de 44 habitants sur 3061 au total au 31 décembre 2015, laquelle était largement imputable aux développements des villages, de sorte qu'il y avait, à cet endroit, une demande de résidence principale (cf. autorisation de construire accordée en séance des 6 septembre et 4 octobre 2016, p. 3). Dans sa décision du 9 mars 2022, le Conseil d'Etat a estimé que, dans le cadre de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_73/2018 du 7 janvier 2019, la demande en résidences principales avait été établie dans le secteur de la station de B \_\_\_\_\_, situé à une altitude supérieure à celle des villages historiques de la commune tels que celui de

- 29 - H \_\_\_\_\_, habité à l'année et dans lequel le projet devait trouver place. Il allait donc de soi que, pour le quartier « G \_\_\_\_\_ », plus proche de la plaine du Rhône et bénéficiant des infrastructures centrales du village, aucun doute ne pouvait être émis quant à son attractivité pour de potentiels résidents permanents. Il convient d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de confirmer à plusieurs reprises l'existence de la demande en résidences principales dans le secteur de la station de B \_\_\_\_\_ (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_73/2018 précité, 1C\_77/2018 du 7 janvier 2019 et 1C\_78/2018 du 7 janvier 2019 concernant des logements de standing usuel ; 1C\_598/2019 précité et 1C\_211/2018 du 4 avril 2019 concernant des logements de

haut-standing). Dans son arrêt 1C\_73/2018, le Tribunal fédéral avait même constaté que le village de H \_\_\_\_\_, où se trouvaient les commodités, était dédié essentiellement à la résidence principale (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_73/2018 précité consid. 2.5). Il avait ainsi admis la validité de l'autorisation de construire délivrée pour un projet d'immeuble de six logements se situant à 700 m de H \_\_\_\_\_. A cela s'ajoute que la commune a fait état d'une progression démographique dans ce secteur et que, même s'il ne s'agit que d'une information générale concernant l'entier du territoire communal et devant donc être relativisée, le taux de logements vacants au 1er juin 2022 dans la commune de B \_\_\_\_\_ était très faible, soit 0.87 (cf. statistiques annuelles diffusées par l'Office fédéral de la statistique [OFS] relatives aux logements vacants sur un territoire communal donné, carte indiquant le taux des logements vacants au 1er juin 2022 – communes). Par comparaison, cette même commune présentait, au 1er juin 2017, un pourcentage de logements vacants parmi l'ensemble des logements bâtis sur son territoire de l'ordre de 2 à 3 % (cf. OFS, carte indiquant le taux des logements vacants au 1er juin 2017 – communes), ce qui démontre que ce taux a subi une nette baisse.

Pour leur part, les recourants n'ont pas fourni d'exemples de constructions similaires vainement mises en vente ou en location. Ils ont allégué que deux immeubles neufs, Ardoises A et B, avaient été construits à H \_\_\_\_\_ et offerts à la location. Cependant, ces deux immeubles de 5 étages, sis sur la parcelle n° xx6, plan n° xxx, au lieu dit « O \_\_\_\_\_ », de l'autre côté du village de H \_\_\_\_\_, n'offrent que de petits appartements de 1 à 3 pièces, si bien qu'ils ne sont pas comparables au projet litigieux céans. De plus, l'argument des recourants selon lequel il n'y avait pas d'indications sur le montant auquel les appartements projetés seraient loués, de sorte que l'on ne pouvait pas vérifier la condition du « prix raisonnable », tombe à faux. En effet, cette notion de

- 30 - logement à un prix raisonnable découle de l'art. 14 LRS et n'entre donc en ligne de compte que dans le cas où il est fait usage de cet article, ce qui n'est précisément pas le cas en l'espèce et sort donc de l'objet du litige. Partant, à la lumière de l'ensemble des circonstances prévalant en l'état, il n'existe pas d'indices concrets mettant d'emblée en doute la possibilité d'utiliser les quatre appartements projetés conformément à leur affectation en résidence principale. Le nombre de logements faisant l'objet de l'autorisation de construire contestée est en outre restreint, ce qui est un élément décisif. Par conséquent, le grief est rejeté.

## **E. 8**

Attendu ce qui précède, le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 9.1. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du

## **E. 11**

février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8), qui n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA a contrario). 9.2. C \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_, qui obtiennent gain de cause mais n'étaient pas représentés par un mandataire professionnel, n'ont droit qu'à une indemnité de partie couvrant les débours, étant précisé qu'ils ont pris une conclusion sollicitant des dépens, mais n'ont pas prouvé l'existence de circonstances particulières justifiant un dédommagement pour perte de temps ou de gain (cf. art. 4 al. 2 LTar). A cet égard, le dépôt,

le 6 février 2023, d'un décompte des heures consacrées à la présente affaire en application de l'art. 5 al. 2 LTar ne lie pas le Tribunal et ne suffit pas à démontrer l'existence de telles circonstances. Dès lors, les débours sont fixés forfaitairement à 150 fr. chacun. Pour le surplus, il n'est pas alloué de dépens à la commune, qui n'a pas invoqué de circonstances particulières justifiant de déroger à la règle refusant les dépens aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (art. 91 al. 3 LPJA ; RVJ 1992 p. 75 ; ACDP A1 20 96 du 9 février 2021 consid. 5.2).

- 31 -

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