

# VS\_GERICHTE A1 24 51 vom 9. Dezember 2024

VS Kantonsgericht, 2024-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_24\\_51](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_24_51)

FR: VS\_GERICHTE A1 24 51 du 9 décembre 2024

IT: VS\_GERICHTE A1 24 51 del 9 dicembre 2024

## Regeste

A1 24 51 ARRÊT DU 9 DÉCEMBRE 2024 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier, juge, et Patrizia Pochon, juge suppléante ; en la cause X \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Guillaume Grand, avocat, 1950 Sion 2 Nord contre CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, ADMINISTRATION COMMUNALE DE Y \_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître Emmanuel Crettaz, avocat, 3960 Sierre et Z \_\_\_\_\_ SA, tiers concerné, représenté par Maître Jean-Paul Salamin, avocat, 3960 Sierre (Construction & urbanisme) recours de droit administratif contre la décision du 31 janvier 2024

## Erwägungen

### E. 1.1

En vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 et 60 LPJA ; MOOR/POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3e éd. 2011, p. 812). Dirigées contre la décision rendue le 11 mars 2020 par le Conseil municipal, les conclusions nos 2 et 3 (à titre principal) et n° 2 (à titre subsidiaire) du recours sont en soi irrecevables, sauf à les comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé du 31 janvier 2024, seul attaquant céans (art. 72 LPJA).

### E. 1.2

Sous ces réserves, ainsi que celles émises plus loin (cf. infra consid. 5.1), le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

### E. 2

Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier, lequel contient ceux de la Commune de Y \_\_\_\_\_. La demande du recourant est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

### E. 3

Dans un premier grief, le recourant invoque une violation du principe de non- rétroactivité. Il estime que c'est à tort que l'autorité attaquée a appliqué le RCCZ de 1998 à une terrasse érigée en 1992.

### E. 3.1

Selon un principe général de droit intertemporel, les dispositions légales applicables à une contestation sont celles en vigueur au moment où se sont produits les faits juridiquement déterminants pour trancher celle-ci (ATF 146 V 364 consid. 7.1 ; 140 V 41 consid. 6.3.1). Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité

(proprement dite) des lois résulte du droit à l'égalité de traitement (art. 8 Cst.), de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi (art. 5 et 9 Cst.). Elle fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur (ATF 147 V 156 consid. 7.2.1), car les personnes concernées ne pouvaient pas, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ceux-ci et se déterminer en connaissance de cause. Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis. La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 144 I 81 consid. 4.1 ; arrêt 2C\_339/2021 du

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il reproche au Conseil d'Etat d'avoir appliqué une norme de 1998 à une construction préexistante de 1992. En effet, l'intéressé méconnaît que la terrasse litigieuse n'a pas fait l'objet d'un permis de construire en 1992 vu que la demande de bâtir y relative ne concernait que la transformation d'un immeuble et la construction d'une véranda au nord-est de la parcelle. En particulier, aucune terrasse située au sud, reposant en sus sur une dalle en béton, ne figure sur les plans mis à l'enquête en 1992, ces derniers mentionnant uniquement la présence d'une « terrasse existante », sans en définir la nature ni l'étendue. Il ne ressort pas davantage des plans mis à l'enquête en 1993, 2003 et 2004, que le Conseil municipal aurait consenti à la construction d'une terrasse de 150 m<sup>2</sup> érigée sur une dalle en béton à l'emplacement actuel. Par conséquent, la construction illicite ne saurait être mise au bénéfice d'une situation acquise (cf. infra consid. 4.1). Quoi qu'il en soit, le recourant indique avoir entièrement démonté, en 2018, les dalles de la terrasse préexistante, qui « a toujours été en dur », si bien que les travaux entrepris par la suite doivent être assimilés à une nouvelle construction, soumise, elle aussi, à autorisation. Ainsi, le Conseil d'Etat pouvait valablement retenir que la demande de permis de construire déposée le 19 juin 2018 devait être tranchée à l'aune de la législation en vigueur à cette date et prendre en considération le RCCZ et son cahier des charges. Entièrement mal fondé, le grief est rejeté.

### **E. 4**

Dans un deuxième grief, le recourant se plaint d'une violation de ses droits acquis. A le suivre, les dalles actuelles reposeraient sur du gravier, aménagement conforme à l'autorisation délivrée en 1992, dès lors que l'ancienne dalle en béton a été enlevée, par ses soins, en 2018.

#### **E. 4.1**

Aux termes de l'article 5 LC, les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies,

- 10 - reconstruites ou changées d'affectation (al. 1). La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts (al. 2). Au plan municipal, l'article 133 RCCZ prévoit que les constructions antérieures au moment de l'entrée en vigueur du règlement bénéficient des droits acquis, sauf en cas de démolition, de transformation, de changement d'affectation ou de dispositions contraires du présent règlement. La nouvelle possibilité de reconstruire une construction existante devenue contraire aux plans ou aux prescriptions en vigueur

introduite par l'article 5 al. 1 LC n'est pas inconditionnelle dès lors que l'alinéa 2 dispose que l'autorité compétente doit tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence et considérer en particulier la protection du patrimoine et les intérêts des voisins (Message du Conseil d'Etat du 23 mars 2016 accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, BSGC, Session ordinaire de juin 2016, p. 10). En outre, la garantie de la situation acquise ne peut être actionnée que pour des constructions dûment autorisées et qui respectent complètement les conditions de leur autorisation (en particulier les plans déposés lors de la requête ; ZUFFEREY, op. cit., n. 899, p. 470). Enfin, celui qui procède à des modifications d'une ampleur équivalente à une nouvelle construction ne peut pas invoquer ses droits acquis mais est tenu de se conformer au nouveau droit (ACDP A1 23 69 du 24 janvier 2024 consid. 5.1.1 et la réf. citée).

#### **E. 4.2**

En l'occurrence, comme déjà expliqué, l'aménagement litigieux est formellement illégal dès lors qu'il n'a pas fait l'objet d'une autorisation de construire en 1992 comme le soutient le recourant (cf. supra consid. 3.2). Ce dernier ne saurait dès lors exciper l'existence de droits acquis, ce d'autant plus qu'il revient sur ses propos en alléguant aujourd'hui que la terrasse était perméable en 1992 alors qu'auparavant il a toujours maintenu qu'elle « était en dur ». En outre, le recourant allègue céans avoir enlevé, en 2018, la dalle en béton si bien qu'il ne saurait bénéficier d'une garantie de la situation pour ce motif également.

#### **E. 5**

Dans un troisième et dernier grief, le recourant reproche au Conseil d'Etat d'avoir violé le principe de proportionnalité. A l'entendre, il n'aurait entrepris que des travaux de rénovation sans toucher à la structure, à l'apparence de la terrasse et aux espaces verts. De plus, le « coût de suppression de la terrasse existante, au vu de sa taille représenterait des coûts totalement disproportionnés au regard de l'intérêt public en jeu ».

- 11 - 5.1.1 La décision de rétablissement conforme au droit doit respecter les principes constitutionnels, notamment celui de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst. ; art. 46 al. 2 OC). Un ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Dans le cadre du principe de la proportionnalité au sens étroit, l'autorité peut renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place toutefois l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 4.1 et les réf. citées). 5.1.2 L'aménagement local et la police des constructions incombent aux communes (art. 6 let. c LCo), matière où, dans les limites du droit fédéral et cantonal, elles sont autonomes (art. 50 Cst. ; art. 69 Cst. cant ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 5.2). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité municipale interprète son règlement en matière de constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (arrêt 1C\_419/2019 précité ; ACDP A1 22 157 du 16 juin 2023 consid. 1.1 et les réf. citées).

## **E. 5.2**

In casu le Conseil d'Etat a retenu que la terrasse litigieuse contrevenait au cahier des charges n° 17, partie intégrante du RCCZ, lequel prévoyait la conservation et la mise en valeur de l'A \_\_\_\_\_, ainsi que de son jardin. Il a par conséquent confirmé la décision du Conseil municipal refusant d'octroyer une autorisation de bâtir à cet égard en rappelant que le recourant n'avait formulé aucun argument apte à remettre en cause l'appréciation large de la municipalité dont elle disposait dans cette matière. Sous l'angle de la proportionnalité, l'autorité attaquée a ensuite retenu qu'il n'y avait aucune violation dès lors que le « Conseil municipal n'interdit pas complètement l'utilisation d'une terrasse pour E \_\_\_\_\_, mais entend permettre une terrasse perméable et verte ». Le recourant ne s'en prend pas à cette motivation qu'il laisse intacte. Par conséquent, le grief est irrecevable (art. 48 al. 2 LPJA, applicable par renvoi de l'article 80 al. 1 let. c LPJA).

- 12 - Même recevable, il aurait été rejeté. L'assertion du recourant selon laquelle la « terrasse querellée existe, à tout le moins, depuis 1992 » et que seuls des « travaux de rénovation qui n'ont absolument pas changé ni la structure de la terrasse ni son apparence » n'emporte pas la conviction de la Cour de céans vu que l'intéressé admet avoir entièrement démonté, en 2018, la « dalle en béton sur laquelle [étaient] posées les différentes dalles de la terrasse » et que les dalles actuelles reposent sur du gravier. En outre, les photographies déposées le 18 mars 2021 montrent clairement que les anciens pavés ont été remplacés par des dalles. De plus, les orthophotos versées en cause permettent de constater que le recourant a procédé, au fil du temps, à la réduction considérable des espaces verts de manière à augmenter la surface exploitable de la terrasse. Par conséquent, tant la structure que l'apparence du jardin ont été modifiées par le recourant, ce qui est incompatible avec le cahier des charges n° 17 qui vise notamment à conserver les espaces extérieurs de le A \_\_\_\_\_, bâtiment inscrit à l'ISOS et ne permet dès lors l'octroi d'aucune autorisation de bâtir a posteriori. L'on cherche ensuite, en vain, en quoi le coût de suppression de cet aménagement serait disproportionné, le recourant ne chiffrant nullement cette opération, laquelle ne consiste, en soi, qu'à enlever les dalles actuelles. L'intérêt purement économique du recourant ne saurait ainsi l'emporter sur l'intérêt public à l'application des dispositions du droit de la construction et au maintien d'un extérieur en adéquation avec le bâtiment historique adjacent inscrit à l'ISOS, ce d'autant plus qu'il était loisible à l'intéressé de déposer une nouvelle demande d'autorisation de bâtir compatible avec le cahier des charges n° 17 du RCCZ (surface verte et perméable), ce qu'il s'est néanmoins abstenu de faire.

## **E. 6.1**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

## **E. 6.2**

Par économie de procédure, il convient de fixer céans, au 31 mars 2025, le nouveau délai de remise en état, celui imparté par le Conseil municipal étant échu.

## **E. 7**

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 1'500 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar), lequel n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Z \_\_\_\_\_ SA, qui a pris une conclusion en ce

sens et obtient gain de cause, a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA) à la charge de X \_\_\_\_\_ . Compte tenu de l'activité

- 13 - déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la prise de connaissance du dossier et en la rédaction d'une détermination (3 pages), le montant de cette indemnité est fixé à 1'000 fr. (débours et TVA compris ; art. 4, 27 al. 1 et 39 LTar). Enfin, il n'est pas alloué de dépens à la Commune, qui n'a pas invoqué et encore moins motivé céans l'existence 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 22 111 du

## **E. 11**

avril 2023 consid. 7.2).

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