

Feuille thématique 04.2

Nouvelles résidences secondaires sur la base d'un plan d'affectation spécial lié à un projet

1. Principe

Selon l'art. 26 LRS, des logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 LRS si ce plan d'affectation spécial :

- **est lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires,**
- **est entré en force avant le 11 mars 2012, et**
- **règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire.**

Le contenu des plans doit être suffisamment détaillé (concernant l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leur mode et indice d'utilisation), de manière à avoir le caractère d'une décision préalable. Il doit s'agir de plans qui règlent l'exécution/la réalisation d'un projet de construction jusqu'aux détails architecturaux, de sorte qu'il n'y ait plus en pratique de marge de manœuvre dans la procédure d'autorisation de construire.¹ L'art. 26 LRS sert à clarifier que des autorisations de construire des résidences secondaires puissent être délivrées encore après l'entrée en vigueur de la loi sur les résidences secondaires.

2. Conditions

2.1 Le plan doit être lié à un projet et destiné à la construction de résidences secondaires

Le plan d'affectation spécial doit avoir une relation avec un projet. Les plans d'affectation spéciaux avec des périmètres de construction schématisés et sans relation évidente avec un projet ne sont pas concernés par l'art. 26 LRS. Selon cette exigence le projet doit être destiné « pour une part essentielle au moins » à la construction de résidences secondaires. Cela ne doit cependant pas être explicitement mentionné dans le plan d'affectation spécial. Il suffit que l'utilisation des bâtiments en tant que résidence secondaire ressorte implicitement de l'ensemble des plans, des dispositions y relatives et de l'ensemble des circonstances juridiques et factuelles. Ce sera le cas par exemple lorsque l'installation est orientée clairement vers une utilisation touristique de par sa situation et son utilisation prévue.²

¹ Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – eine Übersicht, p. 5

² Cf. BGer 1C_508/2014, E. 3.3

2.2 Le plan doit être entré en force avant le 11 mars 2012

L'art. 26 LRS présuppose l'entrée en force formelle de la décision d'approbation. Des plans d'affectation spéciaux liés à un projet qui sont au bénéfice le 11 mars 2012 d'une simple décision d'approbation n'ayant pris effet qu'à une date ultérieure, ne tombent pas dans le champ d'application de l'art. 26 LRS.

Dans tous les cas, il faut examiner, si la confiance en la stabilité de tels plans mérite toujours protection. Il importe de procéder à une appréciation de chaque cas concret, car le poids accordé à la confiance dans la stabilité d'un tel plan se relativise au fur et à mesure de l'allongement du temps écoulé depuis l'entrée en vigueur de celui-ci. Selon la jurisprudence du Tribunal Fédéral (1C_42/2014), un plan d'affectation spécial qui datait au moment de la demande d'autorisation de construire de quelque 23 ans, ne mérite plus de protection. Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, l'autorité est obligée d'adapter les plans d'affectation lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 21 al. 2 LAT) ; les zones à bâtir sont définies selon l'art. 15 al. 1 LAT de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisible pour les quinze années suivantes, au-delà de laquelle un réexamen est nécessaire.³ Des plans d'affectation spéciaux qui sont plus anciens de 15 ans, ne pourraient alors guère avoir un effet de confiance.⁴

2.3 Le plan doit répondre aux exigences d'un degré de détails

Les éléments essentiels de l'autorisation de construire doivent être mentionnés dans le plan d'affectation spécial. Le message du Conseil fédéral exige que les plans fixent précisément les détails de la réalisation architecturale et présentent par conséquent toutes les caractéristiques d'une décision préalable relevant du droit des constructions.⁵ Selon les termes de l'art. 26 LRS, au moins les éléments « essentiels » doivent être réglés dans l'autorisation de construire (l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leur mode et indice d'utilisation). Il n'est pas exigé que le plan d'affectation spécial règle tous les éléments de l'autorisation de construire, mais un plan qui fixe uniquement de manière schématique les surfaces prévues pour les résidences secondaires est clairement insuffisant.⁶

3. Modification de plans d'affectation spéciaux

Les plans d'affectation spéciaux liés à un projet devraient pouvoir être modifiés quand une amélioration du projet peut être rendue possible, sans perdre la possibilité de pouvoir construire des résidences secondaires sur la base de ce plan. Cependant, ces modifications ne doivent entraîner aucun

³ Cf. Décision du Tribunal Fédéral 1C_42/2014 et 1C_508/2014, cons. 2.2

⁴ Cf. Décision du Tribunal Fédéral 1C_636/2015 du 26.5.2016, cons. 2.3.2 ; BR/DC 2/2016, Zweitwohnungsbau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezogenen Sondernutzungsplan beruhen, p. 93

⁵ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, 19 février 2014, p.2237 ss

⁶ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, 19 février 2014, p.2237 ss ; Décision du Tribunal Fédéral 1C_508/2014, cons. 3.3 et 1C_42/2014, cons.2.3

accroissement de la proportion des résidences secondaires, ni de la proportion des surfaces utiles principales dédiées à l'habitation et affectées à la résidence secondaire.⁷

Base légale

LRS

Art. 26 Plans d'affectation spéciaux liés à un projet

¹ Dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, les logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, si ce plan:

- a. est entré en force avant le 11 mars 2012; et
- b. règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation.

² Des modifications peuvent être apportées à un plan d'affectation spécial au sens de l'al. 1, pour autant que cela n'entraîne d'augmentation ni de la proportion des logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, ni de la proportion des surfaces utiles principales liées à de tels logements.

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)
c/o Service juridique des affaires économiques
Planta 3, 1950 Sion
www.vs.ch

Version 02 / août 2018

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.

⁷ Cf. message du Conseil fédéral concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, 19 février 2014, p.2237 ss