

Constructions Bauwesen

ATC (Cour de droit public) du 21 février 2023 – A1 22 71

Notion d'habitation familiale

- Une maison d'habitation comprenant plusieurs logements est compatible avec la zone d'habitat individuel ou d'habitat « familial » pour autant que le règlement n'interdise pas de créer plusieurs logements sur un même bien-fonds (consid. 4.4).

Begriff der Familienwohnung

- Ein Wohnhaus mit mehreren Wohnungen ist mit der Einzelsiedlungs- oder «Familiensiedlungs»-Zone vereinbar, sofern das Reglement die Schaffung mehrerer Wohnungen auf demselben Grundstück nicht verbietet (E. 4.4).

Faits (résumé)

A. Le 10 juin 2016, Y. a déposé auprès du Conseil communal de A., une demande d'autorisation de construire une maison d'habitation de quatre appartements sur la parcelle n° xxx, propriété de Z., rangée en zone constructible 1B (zone de l'ordre dispersé - densité 0.30), au sens de l'art. 33.1 du règlement intercommunal sur les constructions (RIC) ainsi que de l'art. 2.1 de l'avenant au règlement intercommunal sur les constructions (ARIC).

Cette demande a suscité les oppositions des époux X. et de W. qui ont été rejetées par le Conseil communal. L'autorisation de construire a été notifiée aux différents intéressés le 10 avril 2017.

B. Le 11 mai 2017, les époux X. et W. ont interjeté un recours administratif auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de la décision du Conseil communal, concluant à son annulation.

C. Le 4 décembre 2019, Z. a déposé auprès du Conseil communal une demande d'autorisation de construire concernant la modification de l'aménagement et des escaliers extérieurs avec l'ajout d'un terramur à l'arrière du bâtiment, en complément de la précédente demande qu'approuvait l'autorisation de construire notifiée le 10 avril 2017.

Cette demande a suscité les oppositions des époux X., de W et de V. qui ont été rejetées par le Conseil communal. Ce dernier a délivré l'autorisation de construire complémentaire moyennant le respect de diverses charges et conditions.

D. Le 17 mars 2021, les époux X., W et V. ont porté cette décision devant le Conseil d'Etat, en demandant son annulation.

E. Le 9 mars 2022, le Conseil d'Etat a rejeté les deux recours, décision que les époux X. et V. ont attaquée céans.

Considérants (extraits)

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.

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 ; RUCH, *in* Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, 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 LcAT 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 le 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).

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 B. (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.

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.

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.

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.