

A1 22 90

**ARRÊT DU 5 JANVIER 2023**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier, Thomas Brunner, juges ; Frédéric Fellay, greffier,

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, **A** \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Jacques Fournier, avocat,  
1950 Sion

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS**, 1951 Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE**  
**B** \_\_\_\_\_, autre autorité, **C** \_\_\_\_\_

(taxe de remplacement)

recours de droit administratif contre la décision du 30 mars 2022

## Faits

**A.** X \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° xx1 de la commune de B \_\_\_\_\_, bâtie d'un chalet. Il est également propriétaire du garage n° xx2, correspondant à la PPE xx3 de l'immeuble de base n° xx4, situé dans le voisinage du n° xx1. Cette PPE est grevée d'une annotation d'un droit de préemption conventionnel en faveur de tous les copropriétaires du n° xx4.

**B.** Le 24 mai 2018, l'ancienne commune de D \_\_\_\_\_ (devenue celle de B \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ensuite de sa fusion avec la commune de E \_\_\_\_\_) a délivré à X \_\_\_\_\_ une autorisation de construire concernant l'agrandissement et la transformation du chalet susvisé. Ce permis comportait notamment les clauses accessoires suivantes :

« 16. Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit. Il sera aménagé, sur le fond privé, un nombre suffisant de places de parc, conformément à l'art. 45 du RCCZ.

19. Une charge foncière pour la place de parc sera inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription sera transmise au service des constructions. »

Le projet avait suscité une opposition que le conseil municipal avait écartée en relevant que X \_\_\_\_\_ était propriétaire d'une place de parc sur la parcelle n° xx4, place que l'intéressé allait devoir attribuer à la parcelle n° xx1 par une inscription au Registre foncier, avant le début des travaux.

**C.** Par lettre du 21 mai 2019 faisant suite à une séance organisée en vue de l'ouverture du chantier, l'ancienne commune de D \_\_\_\_\_ a informé l'architecte du constructeur qu'un certain nombre de conditions grevant le permis du 24 mai 2018 n'étaient pas respectées. Il l'a invité à lui fournir différents documents dans les dix jours, dont « une charge foncière inscrite au Registre foncier pour la place de parc ».

Le 27 mai 2019, l'architecte a spécifiquement répondu sur ce point. Il a fait savoir que cette demande n'était pas réalisable. La place de parc correspondant à la PPE xx3 était grevée d'un droit de préemption. Ainsi, la constitution d'une servitude foncière d'utilisation de place de parc à charge de la PPE et en faveur du n° xx1 était incompatible avec ce droit de préemption. L'architecte a en conséquence sollicité la délivrance d'un avenant à l'autorisation de construire.

Le 3 octobre 2019, la commune a suggéré à l'architecte d'entreprendre de radier le droit de préemption et d'inscrire la servitude d'utilisation en faveur de la parcelle n° xx1 afin de respecter la condition figurant dans le permis.

Le 17 octobre 2019, l'architecte a expliqué à la commune qu'il avait contacté les copropriétaires et que ceux-ci avaient « fermement refusé la radiation du droit de préemption[,] [d]eux propriétaires ne possédant pas de places de parc dans la résidence ». Il a derechef sollicité la délivrance d'un avenant.

**D.** Le 11 février 2020, l'ancienne commune de D \_\_\_\_\_ a porté un avenant au permis du 24 mai 2018. Constatant que les conditions 16 et 19 de l'autorisation initiale ne pouvaient pas être réalisées, elle a réclamé une « taxe d'utilisation accrue du domaine public » de 66'000 fr. (correspondant à 2 places de parc) en se référant à l'art. 45 let. e du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) approuvé par le Conseil d'Etat les 6 février 2002 et 25 juin 2003.

**E.** Le 10 mars 2020, X \_\_\_\_\_ a déféré cette décision auprès du Conseil d'Etat en concluant principalement à ce que les charges et conditions du permis du 24 mai 2018 relatives à la place de parc soient déclarées nulles, subsidiairement annulées. A titre subsidiaire, il a demandé que soit imposée à titre d'avenant la charge suivante : « [I]e recourant devra s'acquitter de la taxe de remplacement de Fr. 66'000.-- si et seulement s'il devait ne plus être propriétaire de deux places de parc conformes au RCCZ. Cette charge pourra devoir être mentionnée au Registre foncier comme restriction de droit public à la propriété ».

Par décision du 30 mars 2022 expédiée le 5 avril, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a tout d'abord retenu qu'à l'instar du permis du 24 mai 2018, l'art. 46 RCCZ évoquait, certes, une « charge foncière ». Il se justifiait toutefois de déroger au sens littéral du texte dans la mesure où celui-ci ne restituait pas le sens véritable de la norme. L'art. 46 RCCZ concrétisait l'art. 219 al. 2 de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/ VS 725.1), qui visait « l'inscription au registre foncier d'une servitude en faveur de la parcelle à bâtir et de la commune de situation, et à charge de la parcelle avoisinante ». Cette règle tendait donc bien à l'inscription d'une servitude foncière. Le Conseil d'Etat a ensuite jugé qu'il ne suffisait pas que le recourant soit propriétaire de places de parc sur la parcelle n° xx4. Encore fallait-il que celles-ci soient juridiquement liées au projet de construction sur la parcelle n° xx1. Tel n'était pas le cas, le recourant ayant admis qu'il se trouvait dans l'impossibilité d'inscrire une servitude d'utilisation. Quant au moyen pris d'une nullité de la condition relative à la place de parc, soulevé au motif que la réalisation

de cette clause accessoire dépendait du comportement et du bon vouloir d'un tiers non partie à la procédure, il ne pouvait pas être retenu. La nullité n'était admise que si le vice était particulièrement grave, ce qui n'était pas le cas ici. Le Conseil d'Etat a ajouté qu'il arrivait régulièrement que la conclusion d'actes de droit privé soit nécessaire pour respecter des conditions de droit public. Ici, les aspects de droit civil étaient directement intégrés dans le droit public. Enfin, la proposition du recourant tendant à un paiement conditionnel de la taxe n'entraîne pas en ligne de compte, ni le droit cantonal ni la réglementation communale ne le prévoyant.

F. X \_\_\_\_\_ a porté sa cause devant le Tribunal fédéral le 20 mai 2022, en prenant les conclusions suivantes :

« 1. Le recours est admis et la décision prise par le Conseil d'Etat est annulée.  
2. L'avenant notifié le 11.2.2020 à l'autorisation de construire notifiée le 24.5.2018 est annulé.  
En \_\_\_\_\_ sus :  
a. A titre principal, les charges et les conditions relatives à la place de parc contenues au sein du permis de construire notifié le 24.5.2018 sont constatées comme étant nulles et subsidiairement annulées.  
b. A titre subsidiaire, une nouvelle charge est imposée au recourant comme avenant à son autorisation de construire notifiée le 24.5.2018 selon laquelle le recourant devra s'acquitter de la taxe de remplacement de Fr. 66'000. -- si et seulement si les parcelles PPE xx3 et xx1 [...] devaient ne plus avoir le même propriétaire. Cette charge assortie d'une restriction du droit d'aliéner en faveur de la commune de B \_\_\_\_\_ sera mentionnée au Registre foncier comme restriction de droit public à la propriété (art. 6 al. 6 nLC ; art. 50 al. 2 nLC) en faveur de la commune [...] à charge des PPE xx3 et parcelle xx1 dans un délai de 30 jours courant dès l'entrée en force de la décision modifiée ».

A l'appui de ses conclusions, il soutient qu'il était « interdit » d'imposer une clause accessoire d'un permis de bâtir sortant de la sphère d'influence du requérant. C'était ce qu'il avait voulu dire devant l'autorité précédente en arguant de sa « nullité ». Il conteste ensuite l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle la « charge foncière » mentionnée comme telle dans le RCCZ devait être comprise comme visant une « servitude foncière ». En outre, l'on ne se trouvait pas dans l'hypothèse de l'art. 219 al. 2 LR visant l'aménagement d'une place de parc sur fonds d'autrui dès lors que tant le chalet que les places de parc en PPE lui appartenaient. Le recourant estime encore que la décision confirmée par le Conseil d'Etat n'est pas conforme à l'intérêt public et viole les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement. Etant propriétaire des places en question à ce jour, il n'y avait, selon lui, aucun risque qu'il mette à contribution des infrastructures publiques pour se parquer. Il n'avait dès lors pas à payer une taxe de remplacement. Finalement, il maintient que la solution consistant à inscrire une mention de restriction de droit public à la propriété, conformément aux art. 6 al. 6 et 50 al. 2 de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC ; RS/VS 705.1), permettait de

sauvegarder valablement les intérêts qu'avait la commune à faire respecter les normes en matière de places de parc.

Le 14 juin 2022, la commune de B \_\_\_\_\_ a déclaré s'en remettre à justice.

Le 22 juin 2022, le Conseil d'Etat a proposé de rejeter le recours.

L'instruction s'est close le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par la communication de ces réponses au recourant, ce dernier n'ayant pas usé de la faculté d'émettre des remarques complémentaires.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]).

**1.2** Le Conseil d'Etat a déposé son dossier, comprenant celui de la commune. La requête en ce sens du recourant est ainsi satisfaite.

**2.** Le litige concerne la perception d'une taxe de remplacement pour places de stationnement. Les exigences en la matière sont régies, selon l'art. 30 al. 1 et 2 LC, par la législation sur les routes et les prescriptions réglementaires des communes.

**2.1** Les art. 215 à 218 de la LR traitent des aires de stationnement obligatoires.

**2.1.1** L'art. 215 LR dispose que, lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'affectation d'un immeuble ou d'une installation dont l'utilisation entraînera un trafic important de véhicules à moteur, le maître de l'ouvrage devra, dans la mesure commandée par les circonstances, aménager sur terrain privé, au besoin en dehors de la zone d'interdiction de bâtir, les places de stationnement et les voies de circulation nécessaires aux visiteurs et aux usagers. L'art. 217 LR réserve des exceptions aux obligations statuées par les art. 215 LR (et 216 LR, qui concerne les bâtiments existants).

**2.1.2** Les art. 219 à 221a LR instaurent des « solutions subsidiaires » aux obligations susmentionnées.

Selon l'art. 219 LR, le propriétaire peut également satisfaire à son obligation de créer des aires de stationnement et de voies de circulation sur fonds privés en les faisant aménager sur fonds d'autrui, comme aussi en participant à la création d'emplacements sur fonds communs à la condition toutefois que ces emplacements ne soient pas trop éloignés de sa propriété et que les usagers de celle-ci en aient en tout temps la jouissance (al. 1). Le droit d'aménager une aire de stationnement sur fonds d'autrui fera l'objet de l'inscription au registre foncier d'une servitude en faveur de la parcelle à bâtir et de la commune de situation, et à charge de la parcelle avoisinante (al. 2).

L'art. 220 LR aménage une solution consistant en des « places de stationnement communes ». Le propriétaire dispensé de l'obligation prévue aux articles 215 et 216 LR peut être appelé à participer, le moment venu, dans une mesure proportionnée à cette obligation, à la création d'une place de stationnement commune, à la condition que cette place ne soit pas trop éloignée de son bâtiment ou de son installation et que le propriétaire acquière un droit à son utilisation (al. 1). Cette obligation fera l'objet d'une inscription au Registre foncier à titre de charge foncière de droit public (al. 2). Si dans un délai de dix ans à compter de l'appel à participation cette place n'est pas aménagée, le montant perçu est rétrocédé au propriétaire avec intérêts (al. 3).

L'art. 221 prévoit encore la possibilité que les propriétaires de bâtiments ou d'installations qui ne peuvent être astreints à aménager des places de stationnement et des voies de circulation en conformité des articles 215 et 217 et qui ne sont non plus appelés à contribuer à la création d'une place de stationnement commune dans le sens de l'article 220, peuvent alors être appelés à contribuer aux frais d'aménagement de moyens de parage ou de garage publics dans le quartier, à raison des avantages qu'ils en retirent.

Enfin, l'art. 221a LR instaure la possibilité de prélever des contributions de remplacement. Son al. 1 dit que les communes peuvent, par voie de règlement, percevoir auprès du maître d'ouvrage n'ayant pas la possibilité d'aménager des places de stationnement en nombre suffisant, une taxe de remplacement appropriée dont le produit est affecté à la création de places de stationnement. L'al. 2 énonce les différents facteurs servant à fixer le montant de la contribution.

**2.1.3** L'art. 222 LR dispose que les aires de stationnement et les voies de circulation aménagées sur fonds privés en application des articles 215, 216 et 219 doivent conserver leur affectation aussi longtemps que leur raison d'être subsiste.

**2.2** Au plan communal, la matière est régie par les art. 45 et 46 RCCZ.

**2.2.1** L'art. 45 let. b RCCZ reprend le principe ancré à l'art. 215 LR. Il prévoit ainsi que chaque propriétaire est tenu d'aménager, sur terrain privé, un nombre de places de stationnement ou garages suffisants pour assurer, en toutes saisons, le parcage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs. La let. d de l'art. 45 RCCZ prescrit que les places et accès aménagés doivent demeurer affectés à cet usage aussi longtemps qu'ils répondent à un besoin. L'art. 45 let. e RCCZ règle le cas des constructions existantes qui ne disposent pas des places suffisantes, en habilitant le Conseil municipal à faire un appel à participer lors de la réalisation d'équipements publics ou à percevoir une taxe d'utilisation accrue du domaine public. L'art. 45 let. f RCCZ précise que les places requises doivent être aménagées avant l'octroi du permis d'habiter.

**2.2.2** L'art. 46 let. a RCCZ dit qu'en cas d'impossibilité d'aménager les places requises sur son propre fonds, le maître d'ouvrage ou le propriétaire peut être dispensé par le Conseil municipal, mais que celui-ci devra alors aménager les places manquantes sur le fonds d'autrui ou les acquérir dans des parkings collectifs à une distance raisonnable du lieu de construction. Au besoin, il inscrira une charge foncière pour garantir sa participation à la réalisation de futurs aménagements privés ou publics. L'art. 46 let. b RCCZ prévoit qu'en cas d'impossibilité, une taxe de remplacement sera perçue par l'administration, ceci conformément aux modalités réglées à cet article. La let. d. de l'art. 46 RCCZ dispose que les servitudes doivent être inscrites et les taxes acquittées avant l'octroi du permis de construire.

**3.** Dans un premier grief, le recourant persiste à remettre en cause la validité des clauses accessoires en matière de places de parc grevant le permis délivré le 24 mai 2018, motif pris que les exigences émises par la commune échappaient à sa sphère d'influence.

**3.1** Force est toutefois de constater que l'intéressé s'est abstenu, lors de la délivrance de cette autorisation, de contester les charges et conditions imposées par la commune. Ces clauses font partie intégrante d'une décision entrée en force. Leur validité ne saurait donc être remise en question aujourd'hui. Le constat scelle à lui seul en grande partie le sort du recours.

**3.2** Doit être réservé un éventuel cas de nullité. Sur cette question, le Conseil d'Etat a valablement rappelé que le régime de la nullité revêt un caractère exceptionnel. Cette sanction ne s'applique, en effet, qu'aux vices les plus graves (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3). Celui dont argue le recourant ne revêt pas un degré de gravité et d'évidence justifiant de recourir au mécanisme de la nullité plutôt qu'à celui de

l'annulabilité. L'intéressé le concède en affirmant qu'il voulait en réalité se prévaloir du fait qu'une autorité ne pouvait pas imposer une charge échappant à la maîtrise de son destinataire. Reste qu'il conclut formellement céans, outre à l'annulation des clauses assortissant le permis du 24 mai 2018 – conclusion irrecevable céans pour les raisons indiquées au considérant précédent –, à ce que celles-ci soient déclarées nulles. Or, à supposer que ces dernières prêtent le flanc à la critique, elles ne sauraient, en toute hypothèse, être sanctionnées de ce chef.

**3.3** Ces clauses n'apparaissent au demeurant pas contestables. Le recourant perd en effet de vue que la LR et le RCCZ prévoient, en matière de places de stationnement, un régime offrant au constructeur/maître d'ouvrage plusieurs possibilités de satisfaire aux exigences requises et consacrant, en dernier ressort, le prélèvement d'une taxe de remplacement en cas d'impossibilité (*infra* consid. 4). Au vu de ce système à options et en cascade, l'argument est mal fondé.

**4.** Le recourant reproche ensuite au Conseil d'Etat d'avoir indûment jugé que, lorsqu'il évoquait une charge foncière, le RCCZ visait la constitution d'une servitude foncière.

**4.1** Sur ce point, il convient de constater que les autorités précédentes se sont référées à des dispositions du RCCZ incorrectes. En effet, l'avenant du 11 février 2020 cite l'art. 45 let. e RCCZ, alors que le litige se rapporte de manière incontestée à une taxe de remplacement, taxe qu'institue l'art. 46 let. b RCCZ. Les instruments visés par l'art. 45 let. e RCCZ sont différents : il s'agit de l'appel à contribution dans le cadre de la réalisation d'équipements publics et du prélèvement d'une taxe d'utilisation du domaine public. Le Conseil d'Etat se méprend également en se référant à la charge foncière visée par l'art. 46 RCCZ, qui concerne la garantie de participation à la réalisation de futurs aménagements privés ou publics, selon ce que précise la let. a de cette disposition.

**4.2** Ces inexactitudes demeurent toutefois sans influence sur l'issue du litige. D'une part, les bases légales pertinentes et utiles existent dans la LR et le RCCZ. D'autre part, il convient de rappeler qu'une décision doit être comprise dans le sens que son destinataire pouvait et devait lui attribuer selon les règles de la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances qu'il connaissait ou qu'il aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 2A.453/2002 du 6 décembre 2002 consid. 3.1 et les références ; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2<sup>e</sup> éd. 2018, n° 569, p. 203 ; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3<sup>e</sup> éd. 2011, p. 207 sv.). Ici, la clause 19 du permis du 24 mai 2018 mentionne, certes, une « charge foncière » pour la place de parc à inscrire au Registre foncier avant le début des travaux. Cependant, les motifs du

rejet de l'opposition figurant dans l'autorisation initiale spécifiaient que X \_\_\_\_\_ était propriétaire d'une place de parc sur la parcelle n° xx4 et que le prénommé allait devoir attribuer cette place à la parcelle n° xx1 par une inscription au Registre foncier, avant le début des travaux. Il ne pouvait dès lors échapper à l'intéressé qu'il était requis de sa part qu'il constitue une servitude. Les échanges subséquents entre la commune et son architecte, qui ont précisément porté sur cette servitude (cf. let. B de l'arrêt), le prouvent. Au surplus, il sied de rappeler que, devant le Conseil d'Etat, le recourant lui-même soutenait que le terme de « charge foncière » utilisé dans le RCCZ n'avait « aucun sens ». Il apparaît dès lors malvenu de reprocher à l'autorité précédente d'avoir retenu que la « charge foncière » en question devait être comprise comme servitude. Le grief est donc mal fondé.

**5.** Le recourant soutient ensuite que l'hypothèse couverte par l'art. 219 al. 2 LR, qui évoque l'aménagement de places sur « fonds d'autrui » et l'obligation de constituer une servitude en faveur de la parcelle à bâtir et de la commune de situation, ne serait pas applicable attendu qu'il était propriétaire de son chalet ainsi que des places situées sur la parcelle de base n° xx4. L'on comprend ainsi que, de son point de vue, les exigences applicables en matière de place de stationnement seraient de la sorte satisfaites et qu'il n'y aurait donc pas lieu de percevoir une taxe de remplacement.

**5.1** Les contributions de remplacement présupposent l'existence d'une obligation primaire, soit d'une obligation de faire qui, à certaines conditions, peut être remplacée par une prestation pécuniaire. Elles doivent compenser l'avantage que représente pour l'assujetti l'absence de réalisation de l'obligation primaire et appartiennent par conséquent aux contributions causales (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_328/2021 du 9 février 2022 consid. 6.1).

**5.2** Il appert des règles rappelées au considérant 2 qu'il incombe au constructeur d'aménager, sur terrain privé (art. 215 LR), les places de stationnement nécessaires. En vertu de l'art. 219 al. 1 LR, l'intéressé peut également satisfaire à son obligation en faisant aménager sur « fonds d'autrui » de telles places et voies de circulation. Cette possibilité figure également dans le RCCZ (art. 46 let. a RCCZ). Dans ce cas, l'art. 219 al. 2 LR l'astreint à inscrire au registre foncier une servitude en faveur de la parcelle à bâtir et de la commune de situation (art. 219 al. 2 LR). Cette servitude doit être inscrite avant l'octroi du permis de construire selon l'art. 46 let. b RCCZ.

**5.3** L'obligation d'aménager les places de stationnement sur terrain privé au sens de l'art. 215 LR (et donc de l'art 45 let. b RCCZ) se rapporte à la parcelle même sur laquelle

se trouve la construction nécessitant la création de ces places (ACDP A1 11 267 du 12 octobre 2012 consid. 4.4 et la référence à Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1977, n. 4 ad §§ 60-63). Ainsi, lorsque l'art. 219 al. 2 LR (ou l'art. 46 let. a RCCZ) offre à l'obligé la possibilité d'établir des places de stationnement sur « fonds d'autrui », il faut comprendre par là un « fonds voisin » ou un fonds étranger à celui qui supporte la construction générant l'obligation de prévoir de telles places. La version allemande de l'art. 219 al. 2 LR, qui utilise l'expression « Abstellplätze auf fremdem Grundstück » se révèle à cet égard plus judicieuse. Elle reflète mieux une distinction généralement effectuée selon que les places sont aménagées sur le terrain même de la construction ou bien établies sur un autre terrain (cf. Erich Zimmerlin, *op. cit.*, n. 13 ad §§ 60-63 ; Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, thèse 1987, p. 56). Cette distinction va alors de pair avec la nécessité de lier le droit d'usage d'une place de parc aménagée sur un autre terrain au droit de propriété de l'immeuble que cette place est censée desservir (Christian Häuptli, in : Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Berne 2013, n. 37 ad § 55 et n. 7 ad § 57 ; Adalbert Durrer, Places de parc sur terrain privé et solutions de remplacements, Association suisse pour le plan d'aménagement national [ASPAN], mémoire n. 28, Berne 1982, p. 13), comme l'a souligné avec raison l'autorité précédente (consid. 4.1 de la décision attaquée). C'est justement l'objectif que poursuit l'art. 219 al. 2 LR.

**5.4** Il résulte de ce qui précède que si le recourant est libre de satisfaire à son obligation de prévoir des places de stationnement ailleurs que sur le bien-fonds concerné par son projet, il doit alors, dans ce cas, constituer une servitude en faveur dudit bien-fonds et de la commune, conformément à ce qu'exige l'art. 219 al. 2 LR et à ce qui résulte d'une lecture combinée des art. 45 let. d et 46 let. d RCCZ. L'argument selon lequel l'art. 219 al. 2 LR ne trouverait pas application en l'espèce ne peut donc pas être retenu.

**6.** Il reste à déterminer si la commune était en droit de réclamer une taxe de remplacement au recourant.

**6.1** Selon la jurisprudence (arrêt 2C\_328/2021 précité consid. 5.6), l'art. 221a LR vise à délimiter et attribuer une compétence aux communes, conformément au principe inscrit à l'art. 70 al. 2 de la Constitution du canton du Valais du 8 mars 1907 (Cst./VS ; RS/VS 101.1) selon lequel les communes accomplissent leurs tâches propres et celles que leur attribue la loi (cf. également art. 106 al. 1 de la loi valaisanne sur les communes du 5 février 2004 [LCo/VS; RS/VS 175.1]). Il s'agit ici de la compétence d'adopter une réglementation communale en matière de contributions de remplacement pour places

de stationnement. La perception d'une telle taxe ne peut ainsi pas intervenir directement sur le fondement de l'art. 221a LR/VS, mais doit nécessairement s'effectuer sur la base d'une réglementation communale (*ibidem*). Dans ce contexte, les communes disposent d'une liberté de décision relativement importante et sont, partant, autonomes dans l'adoption de ces dispositions et dans leur application (*ibidem*).

**6.2** L'art. 46 let. b RCCZ habilite la commune à percevoir une taxe de remplacement « en cas d'impossibilité ». Cette impossibilité se rapporte, d'un point de vue systématique, à l'obligation d'aménager des places de parc répondant aux exigences fixées dans la LR et le RCCZ. Les raisons de cette impossibilité, qui peut être de fait ou juridique, importent peu (cf. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, vol. I, 5<sup>e</sup> éd. 2020, n. 26 ad art. 16-18 avec la référence). Il est en l'occurrence constant que le recourant n'a pas satisfait à son obligation d'aménager des places de parc liées au droit de propriété de l'immeuble qu'elles sont censées desservir par la constitution d'une servitude, comme cela avait été exigé dans le permis du 24 mai 2018. Partant, la commune était légitimée à percevoir une taxe de remplacement.

## 7.

**7.1** En dernier lieu, le recourant soutient que la taxe de remplacement viole les principes d'intérêt public, de proportionnalité et d'égalité de traitement attendu que les places de parc lui appartenaient et qu'il n'allait donc pas utiliser le domaine public pour se parquer. Dans ce contexte et à la faveur d'une conclusion subsidiaire, il demande, comme il l'avait déjà fait devant l'autorité précédente, qu'une nouvelle charge lui soit imposée dans l'avenant au permis. Celle-ci devrait consister en une mention de restriction de droit public faisant référence à l'obligation de s'acquitter de la taxe de 66'000 fr. le jour où il ne sera plus propriétaire des places de parc en suffisance dans le périmètre de son chalet.

**7.2** Comme on l'a vu, l'obligation de payer la taxe de remplacement ne revêt pas un caractère autonome. Son existence est intrinsèquement liée à l'obligation primaire visant à ce que toutes les constructions disposent de possibilités de stationnement suffisantes. Cette exigence répond à intérêt public reconnu (ATF 97 I 797 consid. 4a). Il en va de même de prescriptions, tel l'art. 219 al. 2 LR, permettant à la collectivité de s'assurer que les places de parc soient disponibles de manière durable. Il convient ensuite de rappeler que la LR et le RCCZ ménagent à l'assujetti plusieurs possibilités de s'acquitter de l'obligation primaire d'établir des places de parc. L'on ne saurait dès lors considérer

qu'il soit disproportionné d'astreindre celui qui ne peut remplir cette obligation, selon l'une des modalités prescrites par la loi, au paiement d'une taxe de remplacement. Enfin, le grief d'inégalité de traitement invoqué par le recourant ne peut non plus pas être retenu. Des places de parc situées sur un fonds étranger à celui de la construction doivent, selon le droit cantonal, être garanties par le biais d'une servitude inscrite également en faveur de la commune. Celui qui dispose d'une place de parc garantie par le biais d'une servitude répond à cette exigence légale et n'aura donc pas à payer la taxe de remplacement. Le recourant a, certes, une place de parc, mais celle-ci n'est pas grevée d'une servitude la rattachant au bien-fonds qu'elle est censée desservir. Sa situation est donc différente et justifie qu'une taxe de remplacement lui soit réclamée, étant rappelé que les exigences en la matière (inscription de la servitude/paiement de la taxe) doivent être satisfaites, aux termes de l'art. 46 let. d RCCZ, avant l'octroi du permis de construire. Il n'y a finalement pas lieu de réformer la décision attaquée dans le but de différer et de conditionner le paiement de la taxe, comme le voudrait le recourant. La solution qu'il préconise n'est pas prévue par la loi et l'imposer reviendrait à remettre en cause les choix, en soi défendables, que le législateur a porté en vertu de l'autonomie dont il dispose en la matière. Pour le reste, le recourant n'émet aucune critique concernant les modalités de calcul de la taxe et son montant, aspects non litigieux qu'il n'y a ainsi pas lieu d'aborder.

## **8.**

**8.1** Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA), aux frais du recourant, qui n'a pas droit à des dépens (art. 89 al. 1 et 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

**8.2** Eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites fixés par les articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives [LTar ; RS/VS173.8]), les frais mis à la charge du recourant sont arrêtés à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce**

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_, qui n'a pas droit à des dépens.
3. Le présent arrêt est communiqué à Maître Jacques Fournier, avocat à Sion, pour le recourant, à la commune de B \_\_\_\_\_, à C \_\_\_\_\_, ainsi qu'au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 5 janvier 2023