

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 11.5.2/37_2019

Lausanne, le 3 octobre 2019

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 3 septembre 2019 (1C_511/2018)

Résidences secondaires affectées à l'hébergement touristique : exigence de l' « entreprise homogène » non remplie pour un projet de construction à Vals

Le Tribunal fédéral annule les autorisations de construire deux maisons de vacances dans la commune de Vals (GR), destinées à un usage de résidences secondaires affectées à l'hébergement touristique. L'exigence légale de l'entreprise homogène fait défaut en raison de l'éloignement des constructions projetées par rapport à l'établissement hôtelier auquel elles sont liées. Le contrat d'exploitation conclu avec l'hôtel ne suffit pas pour garantir une affectation durable des résidences secondaires à l'hébergement touristique.

En 2016, un constructeur privé a déposé des demandes d'autorisation de construire deux maisons de vacances dans un hameau sis au-dessus de Vals. Il précisait que les constructions projetées seraient exploitées comme résidences secondaires affectées à l'hébergement touristique et produisait un contrat d'exploitation en ce sens avec un hôtel situé à Vals. En 2017, la Commune de Vals a délivré les autorisations de construire assorties d'une charge en lien avec le contrat d'exploitation et levé l'opposition formée par Helvetia Nostra. Le Tribunal administratif du canton des Grisons a rejeté le recours déposé par cette association.

Le Tribunal fédéral admet partiellement le recours d'Helvetia Nostra et annule les deux autorisations de construire. La proportion de résidences secondaires dans la commune de Vals est nettement supérieure à 20 pour cent, de sorte qu'aucun logement de ce type

ne peut en principe être autorisé selon la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS). La loi autorise toutefois de nouvelles résidences secondaires lorsqu'elles sont affectées à l'hébergement touristique (article 7 LRS). La loi comprend sous ce terme, outre les logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal, ceux qui sont mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. L'ordonnance sur les résidences secondaires exige en pareille hypothèse que l'exploitation se fasse « dans le cadre d'une entreprise homogène ». Cette exigence n'est pas remplie dans le cas particulier. Elle suppose en effet à tout le moins un certain lien spatial. Lorsque les unités de logement dépendantes sont édifiées à une très grande distance des équipements communautaires, on ne saurait partir du principe que la plupart des hôtes feront effectivement usage des infrastructures et des prestations offertes par cet établissement. Les constructions litigieuses prendraient place dans un hameau situé à environ 300 mètres au-dessus de Vals. La distance qui les sépare de l'hôtel s'élève à au moins 3,5 kilomètres selon le Tribunal administratif. Dans ces circonstances, on peut supposer que de nombreux vacanciers ne se rendront à l'hôtel qu'au début et à la fin de leur séjour pour prendre possession des clefs et les restituer. Le contrat d'exploitation passé avec l'hôtel ne suffit pas pour garantir que les logements seront durablement affectés à l'hébergement touristique. De tels contrats peuvent être résiliés ou dénoncés. Le contrôle de leur respect n'est au surplus guère praticable pour les communes.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias, Caroline Brunner, Chargée des médias suppléante
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt est accessible à partir du 3 octobre 2019 à 13:00 heures sur www.tribunal-federal.ch :
Jurisprudence > Jurisprudence (gratuit) > Autres arrêts dès 2000 > entrer 1C_511/2018.