

Le plan d'affectation spécial lié à un projet de résidences secondaires (art. 26 al. 1 LRS)

Auteur : Tobias Sievert

Date : 17 octobre 2020

[ATF 146 II 80](#) | [TF, 23.01.2020, 1C_161/2019*](#)

Pour qu'une résidence secondaire soit autorisée sur la base d'un plan d'affectation spécial au sens de l'[art. 26 al. 1 LRS](#), ce plan doit montrer avec suffisamment de clarté qu'il est destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires.

Faits

En 2010, la commune de Laax adopte le **plan d'aménagement de quartier** « *Wohnüberbauung Lag-Pign* ». Ce plan prévoit le développement résidentiel du quartier. À la suite de l'adoption du plan, plusieurs résidences secondaires sont construites. En 2017, une entreprise de construction sollicite l'octroi d'autorisations pour la **construction de deux résidences secondaires** supplémentaires.

Helvetia Nostra s'oppose à l'octroi des autorisations au motif que la construction de nouvelles résidences secondaires est **interdite** depuis l'entrée en vigueur de l'[art. 75b Cst.](#) en 2012. La commune écarte l'opposition et accorde les autorisations en application de l'[art. 26 LRS](#). Le Tribunal cantonal confirme les autorisations délivrées.

Helvetia Nostra forme un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Celui-ci doit déterminer si le plan de quartier répond aux exigences de l'[art. 26 LRS](#), cas échéant si les autorisations pour la construction des résidences secondaires peuvent être délivrées sur la base de ce plan.

Droit

Il n'est pas contesté que la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20% dans la commune de Laax, de sorte qu'**aucune nouvelle résidence secondaire ne peut en principe être autorisée** ([art. 75b Cst.](#)). Il se pose toutefois la question de savoir si le **plan d'affectation spécial** adopté en 2010 constitue **une exception à ce principe selon l'[art. 26 LRS](#)**.

L'[art. 26 al. 1 LRS](#) prévoit que 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 LRS](#) 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.

L'[art. 26 LRS](#) a pour but d'assurer, dans des cas spécifiques, la compatibilité de l'interdiction prévue à l'[art. 75b Cst.](#) avec le principe de la bonne foi ([art. 9 Cst.](#)) et la sécurité du droit.

Le Tribunal fédéral se demande si le plan de quartier, qui s'analyse comme un plan d'affectation spécial, est destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires au sens de l'[art. 26 al. 1 LRS](#). À cet égard, il n'est pas nécessaire que le plan se destine

explicitement à la construction de résidences secondaires. Cela étant, le plan doit **montrer avec suffisamment de clarté qu'il est destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires.**

En l'espèce, le plan de quartier ne développe pas la question des résidences secondaires et ne contient **aucune indication contraignante sur l'utilisation future des constructions.** Le règlement afférent au plan de quartier est également muet sur la question. Le fait que la recourante avait **l'intention de construire des résidences secondaires ne suffit pas à conférer au plan les qualités requises par l'[art. 26 al. 1 LRS](#).** Le Tribunal fédéral procède également à l'examen de la zone d'habitation existante et constate dans la commune un besoin de résidences principales. Dans ces circonstances, le plan de quartier **ne se destinait pas pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires.**

Par conséquent, le plan de quartier ne remplit pas les exigences prévues à l'[art. 26 al. 1 LRS](#) de sorte que les autorisations pour la construction de résidences secondaires ne peuvent pas être délivrées sur cette base. Le recours est admis.