



LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS

Vu la requête du 16 septembre 1998 de la municipalité de Montana, sollicitant l'homologation de la révision partielle du plan et du règlement du plan de quartier "Pré-au-Mur", au lieu-dit "Zotset", homologué par le Conseil d'Etat le 3 février 1972, révision demandée par MM. Hans et Linus Meier, architectes à Sion, au nom de [REDACTED], propriétaire de l'hôtel "Le Chamois d'Or", situé dans le périmètre du PQ, inexploité depuis le 14 avril 1996, en vue de rendre possible le changement d'affectation dudit hôtel et sa transformation en appartements ;

Vu les articles 75 et 78 de la constitution cantonale;

Vu les dispositions de la loi du 13 novembre 1980 sur le régime communal (LRC);

Vu les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et ses dispositions cantonales d'application du 23 janvier 1987 (LCAT);

Vu les dispositions de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC) et celles de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC);

Vu les dispositions de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA);

Vu le règlement communal des constructions (RCC) et le plan d'aménagement local (PAL), homologué par le Conseil d'Etat le 21 septembre 1994;

Vu la réponse écrite positive (lettre du 30 juillet 1997) donnée par le service cantonal de l'aménagement du territoire, sous réserve de quelques modifications de détail, faisant suite à la demande préalable, non datée, de la municipalité de Montana, relative au projet de révision du PQ "Pré-au-Mur";

Vu l'enquête publique du projet de révision partielle du plan de quartier "Pré-au-Mur", au lieu-dit "Zotset", à Montana" parue dans le Bulletin Officiel No 37 du 12 septembre 1997;

Vu les oppositions soulevées par des copropriétaires d'immeubles sis dans le périmètre du PQ, (38 oppositions), suite à cette enquête publique;

Vu la séance de conciliation aménagée par la municipalité le 27 janvier 1998, en présence des opposants;

Vu la décision du Conseil municipal du 2 février 1998, rejetant les oppositions et préavisant favorablement la révision projetée du PQ à l'intention de l'assemblée primaire;

Vu l'acceptation par l'assemblée primaire de Montana le 26 juin 1998 de la révision partielle du PQ "Pré-au-Mur";

Vu la publication de dite décision dans le Bulletin officiel No 34 du 21 août 1998;

Vu le recours déposé le 16 septembre 1998 par Me Régis Lorétan, avocat à Sion, au nom des 3 communautés de copropriétaires en PPE "Pré-au-Mur", "Mont-Lachaux", et "Arnouvaz", à l'encontre de cette décision de l'assemblée primaire;

Vu le recours de même teneur déposé le 16 septembre 1998 par le même mandataire, au nom de [REDACTED] et différents autres copropriétaires privés, formulant les conclusions suivantes:

- *Le recours est admis*

- *Il est prononcé la nullité de la décision du 26 juin 1998 de l'assemblée primaire de la commune de Montana concernant la modification partielle du plan et règlement du plan de quartier Pré-au-Mur.*

- *Il est alloué aux recourants une équitable indemnité pour leurs frais et dépens.*

sur la base des griefs suivants:

- violation des règles cantonales sur le transfert d'indice (art.13 al.3 LC, art.5 et 7 OC)
- atteinte portée à l'unité architecturale du quartier par le contenu de l'article 15 du règlement du PQ, prévoyant que *"les terrasses intégrées dans la toiture auront une surface de 8 m² au maximum"*
- violation de l'article 18 RIC, et atteinte grave aux intérêts légitimes des propriétaires d'appartements portée par la suppression de l'aménagement d'intérêt public que constitue, pour l'ensemble du quartier, l'hôtel existant "Chamois d'Or".

Vu le préavis émis le 28 septembre 1998 par le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) sur ce projet de révision du PQ, et sa détermination sur les recours du 19 octobre 1998;

Vu la détermination de la Municipalité de Montana du 19 octobre 1998 et celles du 2 novembre 1998 de Me Robert Wuest, avocat à Sierre, émise au nom de [REDACTED] requérant de la révision du PQ litigieuse, sur ces recours;

Considérant qu'il s'agit de deux recours se rapportant à une cause juridique commune, fondés sur les mêmes griefs; qu'il se justifie donc, conformément à l'article 11 litt. b al. 1 LPJA, d'ordonner la jonction des causes.

Considérant qu'en tant que propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre du PQ "Pré-au-Mur" les recourants ont un intérêt digne de protection à ce que la décision de l'assemblée primaire de Montana soit annulée ou modifiée et qu'ils ont donc la qualité pour agir, à défaut de tous les propriétaires n'ayant pas fait opposition dans le délai utile, à savoir [REDACTED]

[REDACTED], Banque Migros, [REDACTED]

Considérant qu'il peut être dit ce qui suit au sujet des griefs soulevés par les recourants :

- Violation des règles cantonales sur le transfert d'indice

C'est à tort que les recourants tentent de se prévaloir de la volonté clairement affirmée par le législateur valaisan (art.13 al.3 LC et art. 7 al1 OC) de n'autoriser le transfert d'indice que dans la mesure où il s'agit de parcelles contiguës et situées dans la même zone, pour dénoncer un dépassement d'indice provenant de la prise en considération, erronée selon eux, de certaines surfaces résiduelles, non-contiguës de la parcelle No 31, de clairières, situées entre la limite de l'ancien périmètre du PQ et l'aire forestière, surfaces non constructibles, propriétés de la bourgeoisie de Montana, et intégrées dans le nouveau périmètre du PQ.

En effet, ces recourants ne doivent pas omettre qu'il s'agit, en l'espèce, d'une procédure de révision d'un plan de quartier, dont le but est précisément de **"permettre, à l'intérieur de la zone à bâtir, la réalisation d'ensembles de constructions selon une organisation plus rationnelle que celle fixée par le présent règlement, lequel ne prévoit en détail que des solutions individuelles, en se devant d'assurer une unité architecturale des constructions envisagées ainsi que leur intégration au site naturel et construit, tout en améliorant les conditions d'habitat dans le secteur considéré"**, conformément à l'article 18 litt. a RCC.

Comme le prévoit, de façon détaillée, l'avenant au règlement du PQ, l'indice de 0,8 est une **densité maximale globale**, que le législateur communal, pour les besoins de la prochaine transformation de l'hôtel "Chamois d'Or" en immeuble résidentiel, a d'ores et déjà autorisé à calculer en prenant en considération l'ensemble des surfaces de terrains résiduels à vendre par la bourgeoisie de Montana (1421 m²), situées à l'intérieur du périmètre du PQ, sans que l'exigence de contiguïté n'ait encore à être prise en considération ou à être respectée.

Ce grief, compte tenu de la nouvelle réglementation clairement définie dans l'avenant au règlement du PQ, adoptée dans le respect du principe du parallélisme des formes et de l'article 39 LCAT, n'est donc pas pertinent et doit être rejeté.

- **Atteinte portée à l'unité architecturale du quartier par le contenu de l'article 15 du règlement du PQ, prévoyant que "les terrasses intégrées dans la toiture auront une surface de 8 m² au maximum"**

Cette disposition ne va à l'encontre d'aucune disposition réglementaire. Bien au contraire, puisque l'article 26.2 RIC, qui reste applicable selon l'article 1, 2^{ème} alinéa du règlement du PQ, prévoit expressément que **les demandes pour terrasses en baignoire seront traitées de cas en cas**.

De plus, une telle norme, qui donne la possibilité, à l'intérieur du périmètre du PQ, de créer une terrasse, d'une surface limitée, intégrée dans la toiture, et par conséquent invisible, n'est pas susceptible de porter une quelconque atteinte, sur le plan esthétique, à l'ensemble du quartier.

- **Violation de l'article 18 RIC, et atteinte grave aux intérêts légitimes des propriétaires d'appartements portée par la suppression de l'aménagement d'intérêt public que constitue, pour l'ensemble du quartier, l'hôtel existant "Chamois d'Or"**

Comme le relève le préavis émis par le SAT le 19 octobre 1998, *"la modification du périmètre du PQ a pour but d'inclure les secteurs résiduels situés en zone à bâtir, mais inconstructibles, car confinés entre l'aire forestière et l'ancien périmètre du PQ. Cette nouvelle délimitation formera une unité d'aménagement cohérente, par rapport à la clairière définie par des limites imposées par une urbanisation rationnelle du territoire"*

Par ailleurs, il est indéniable que ce PQ, malgré la suppression de l'hôtel "Le Chamois d'Or", prend en considération de façon adéquate les intérêts publics, en favorisant une solution urbanistique particulièrement intéressante, la création de conditions d'habitat particulièrement favorables (parking suffisant en sous-sol, équipements de loisirs, grandes surfaces de verdure, places et salle de jeux pour enfants), l'amélioration des problèmes de trafic et l'inclusion d'équipements

d'intérêt général (prise en considération de l'aménagement de la piste de ski), comme le requiert l'article 18 du RIC, 2^{ème} alinéa.

Pour le surplus, s'il est vrai que le RIC de 1994, a introduit une nouvelle disposition (art. 27.3 RIC), qui permet de garantir l'affectation de l'établissement pendant une période de 25 ans au minimum, pour toute construction hôtelière bénéficiant d'une augmentation de gabarit ou d'indice, en obligeant le bénéficiaire de l'autorisation à faire inscrire au Registre foncier une restriction de droit public adéquate, grevant sa parcelle, en faveur de la municipalité, le règlement du PQ "Pré-au-Mur", homologué en 1972, ainsi que le RCC de 1958, applicables au cas d'espèce, en revanche, n'imposent aucune exigence au propriétaire d'un hôtel, quant à la durée d'affectation de son établissement.

En vertu du principe de non-rétroactivité des lois, l'article 27.3 du nouveau RIC ne saurait s'appliquer au cas de l'hôtel "Chamois d'Or", autorisé en 1983 déjà et au bénéfice d'une situation acquise.

Imposer aujourd'hui à [REDACTED] l'obligation d'assurer l'affectation hôtelière de son établissement pendant une longue période de 25 ans constituerait une mesure qui violerait les grands principes administratifs de la légalité, de la liberté et de la proportionnalité.

Considérant qu'il convient, par ailleurs, de préciser ce qui suit au sujet de la présente révision partielle du PQ "Pré-au-Mur", dont recours, soumise à l'homologation du Conseil d'Etat :

Selon l'article 21 al.2 LAT, *"lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires"*.

C'est le cas en l'espèce, comme le souligne très pertinemment le mandataire du requérant de la révision du PQ, dans sa détermination du 2 novembre 1998, versée au dossier :

"Dans notre cas, le plan de quartier date de 1972, soit de plus de 25 ans et il est bien certain que beaucoup de choses ont changé depuis cette date. Par exemple, l'hôtellerie a connu et connaît encore une très grave crise, imprévue et impossible à pronostiquer en 1972, voire en 1983 (B. Knapp, Précis de droit administratif, page 307).

Selon un arrêt du TF publié dans ATF 120 la 227 et DC 1995, page 64, No 154 et journée du droit de la construction Fribourg 1997, page 137, No 11, une modification des circonstances de fait ou de droit justifie une adaptation périodique du plan d'affectation; ainsi des prévisions inexactes ou la révision de normes en relation avec l'aménagement du territoire...

Dans la jurisprudence, l'adaptation d'un plan de zone présuppose une modification sensible des circonstances. Il y a lieu de prendre en compte à cet égard notamment les modifications topographiques, le développement économique, le mode de vie, la situation financière, etc. (Droit de la construction, Fribourg, Journée 1997, page 91 No 5).

Dans notre cas, il a été établi et prouvé, selon le dossier déjà en possession de la Commune de Montana, que [REDACTED] a perdu plus de 6 millions dans le cadre de l'exploitation de 1984 à 1996.

Compte tenu de ces énormes pertes accumulées, c'est à bon droit que [REDACTED], puis la Commune de Montana, sont entrés en matière sur la modification du plan de quartier, de manière à pouvoir modifier l'affectation d'un immeuble pas rentable et source de pertes énormes.

A ce sujet, il faut relever qu'un propriétaire n'a aucun droit au maintien, sans modification, d'un plan de quartier, d'un plan de zone, d'un règlement, etc. (Pierre MOOR, idem, page 301).

Ainsi, en aucun cas, un propriétaire ne peut, sur le principe, s'opposer valablement à une modification d'un plan de quartier, en fonction des nécessités.

Le Conseil d'Etat du Canton du Valais, dans une décision publiée dans RVJ 1984, page 51, s'est exprimée comme suit : << il faut souligner que le propriétaire foncier n'a généralement pas un droit absolu au maintien des règles de construction prévues par un plan, même quand celui-ci affecte directement son propre fonds, aussi pour les plans de quartier du droit valaisan...>>.

Dans notre cas, force est de constater que les recourants n'invoquent que des griefs de convenance personnelle pour s'opposer à la modification du plan de quartier, mais aucun grief fondé sur des violations de dispositions légales.

Pour ces motifs, les recours doivent être rejetés.

En conclusion, il faut relever, tout simplement, que les recourants n'invoquent aucun motif de fait ou de droit pouvant justifier le refus du plan de quartier tel que mis à l'enquête publique.

Plus précisément, force est de constater que la modification du plan de quartier n'amène aucune gêne quelconque aux copropriétaires.

Plus précisément, le plan de quartier modifié :

- *ne modifie aucunement leurs immeubles, ni leurs appartements,*
- *ne modifie pas leurs possibilités d'utiliser et de jouir de leurs appartements,*
- *ne modifie pas leur vue sur la montagne, vers les forêts, etc.*
- *ne modifie pas le gabarit de l'immeuble "Chamois d'Or", qui ne subit aucune modification quelconque, que ce soit sur le plan de la largeur, de la longueur, ou de la hauteur,*
- *ne s'oppose à aucun intérêt public prépondérant, par le changement d'affectation,*

En effet, bien au contraire, il est d'intérêt public que cet immeuble soit transformé, habité et utilisé, au lieu de rester fermé et vide, son exploitation étant impossible.

En conséquence, les copropriétaires, recourants, ne subissent aucune atteinte quelconque à leurs intérêts juridiques, ni à leur qualité de propriétaires".

Considérant qu' il convient dès lors de rejeter les deux recours déposés par Me Régis Lorétan, respectivement au nom des CPPE "Pré-au-Mur", "Mont-Lachaux", "Arnouvaz", et au nom de [REDACTED] et consorts, et d'homologuer la révision partielle du plan et du règlement du plan de quartier "Pré-au-Mur".

Considérant que, vu le rejet des recours, les frais de décisions sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, auxquels il n'est pas alloué d'indemnité de dépens. (art.89 al. 1 LPJA);

Considérant qu'il est alloué à [REDACTED], propriétaire directement intéressé à la révision du PQ litigieuse, représenté par un mandataire professionnel, une indemnité, à titre de dépens, de Fr.1000.-, à charge des recourants, à raison de moitié par groupe de recourants (art.91 al.1 LPJA, art. 17 al1 DTFMA);

Sur la proposition du Département de la sécurité et des institutions,

d é c i d e :

1. Les deux recours déposés le 16 septembre 1998 par Me Régis Lorétan contre la révision partielle du plan et du règlement du plan de quartier "Pré-au-Mur", acceptée par l'assemblée primaire de Montana le 26 juin 1998 et mise à l'enquête publique dans le Bulletin officiel No 34 du 21 août 1998, sont joints, rejetés ou déclarés irrecevables au sens des considérants.

2. La révision partielle du plan et du règlement du plan de quartier "Pré-au-Mur est homologuée au sens des considérants précités.
3. Les frais de décision sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, auxquels il n'est pas alloué d'indemnité de dépens.
4. Les recourants alloueront à [REDACTED], représenté par Me Robert Wuest, avocat à Sierre, une indemnité à titre de dépens de Fr.1000.--, à raison de Fr. 500.-- par groupe de recourants.
5. La présente décision est notifiée à :
 - Me Régis Lorétan, avocat à Sion, au nom des recourants,
 - Me Robert Wuest, avocat à Sierre, au nom de [REDACTED],
 - Administration communale de Montana,
 - Service cantonal de l'aménagement du territoire.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal.

Le recours doit être déposé sur papier timbré, en autant de doubles qu'il y a d'intéressés, dans les trente jours dès la notification de la décision.

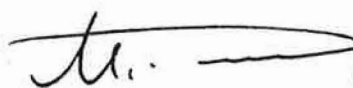
Le mémoire contient un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve. Il est daté et signé par le recourant ou son mandataire.

La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, sont joints au mémoire.

Ainsi décidé en séance du Conseil d'Etat, à Sion, le 22 décembre 1998.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président :



Serge Sierro



Le chancelier :



Henri v. Roten