



Ces dernières années, la station a connu de nombreux chantiers, y compris de résidences secondaires, grâce aux plans de quartier antérieurs à 2012. HÉLOÏSE MARET/A

L'essor de Grimentz prend un coup d'arrêt

RÉSIDENCES SECONDAIRES Epargnée plus que d'autres ces dernières années par la Lex Weber en raison de ses nombreux plans de quartier, la station doit revoir sa pratique. Le Tribunal fédéral donne raison à Helvetia Nostra.

PAR JULIEN WICKY

Treize ans après le vote sur la Lex Weber, Helvetia Nostra continue de boucher des trous dans l'application de la loi sur les résidences secondaires en Valais. Après avoir solidement serré des vis à Ovronnaz, Aminona, Crans-Montana et Verbier, l'association dotée du droit de recours et «bras armé» de la Fon-

dation Franz Weber a cette fois posé sa caisse à outils à Grimentz qui était une des seules stations à pouvoir encore construire des résidences secondaires. La raison? La présence de nombreux plans de quartiers. Avec l'aide du marteau des juges fédéraux, l'association porte un nouveau coup sur la tête des constructeurs, de la

commune et du canton. Mi-février, le Tribunal fédéral annulait ainsi définitivement un permis de construire accordé pour la démolition d'une grange, proche du cœur du village de la station anniviarde, dans le but d'en faire un immeuble de cinq appartements dont l'affectation était libre. Or pour que de nouvelles résidences secondaires puissent être autorisées, les plans de quartier doivent précisément en faire mention. Si cela a pu être le cas dans certaines zones de la station, ce n'est pas vrai dans ce secteur, souligne la Cour de droit public.

De précieux plans de quartier
La portée est symbolique et met fin à une sorte de régime d'exception. Quiconque a mis les pieds dans la station ou laissé traîner ses yeux dans des revues d'agences immobilières a pu s'en rendre compte: ces der-

nières années, Grimentz a vu une quantité de chalets sortir de terre et des résidences secondaires neuves sont encore mises sur le marché. En parallèle, les prix flambent et il n'est pas rare de trouver des appartements récents de cinq à six pièces s'approchant des 4 millions de francs. «Cela a été possible grâce à des zones strictement définies avant la Lex Weber, nous n'avons pas construit n'importe où», tempère

tout de suite David Melly, président d'Anniviers. Conçus pour la plupart au milieu des années 2000, ces plans fixent en effet précisément les critères des bâtiments autorisés dans des périmètres clairement établis. Au moment de l'élaboration de la loi sur les résidences secondaires, les chambres fédérales ont donc accordé une faveur aux communes qui avaient fait ce travail avant le vote du peuple. La construction de résidences secondaires



“A l'origine, les initiants parlaient de défendre les locaux qui n'arrivent plus à se loger or on observe une accélération de cette tendance. Et voilà que de nouveaux logements ne se réalisent pas.”

DAVID MELLY
PRÉSIDENT D'ANNIVIERS

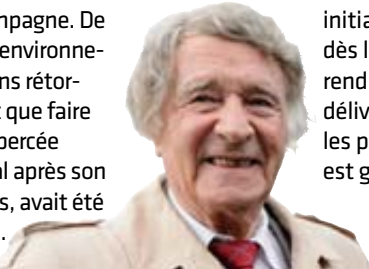


“Helvetia Nostra n'a pas vocation à se substituer aux autorités qui doivent appliquer le droit.”

PIERRE CHIFFELLE
AVOCAT
D'HELVETIA NOSTRA

Comment Helvetia Nostra a forcé le Valais à appliquer la Lex Weber

Cette affaire de Grimentz l'incarne une fois de plus: depuis le vote du peuple sur l'initiative Weber en 2012, une longue bataille judiciaire oppose le Valais à Helvetia Nostra. Et le bras de fer a tourné bien plus souvent à l'avantage de l'organisation, «bras armé» de la Fondation Franz Weber, avec, en toile de fond, deux visions irréconciliables. Il y a ceux, d'une part, qui accusent le «bras armé» de la Fondation Franz Weber de faire du zèle et d'aller au-delà des promesses de campagne. De l'autre, l'organisation environnementale et ses soutiens rétorquent qu'elles ne font que faire appliquer une loi qui, percée comme de l'emmental après son passage aux chambres, avait été vidée de sa substance.



LOI IMMÉDIATEMENT APPLICABLE

Le premier coup de butoir des juges fédéraux est célébré par Franz Weber en personne à la sortie du siège lausannois du Tribunal, un peu plus d'un an après le vote du peuple. Face à l'avalanche de demandes d'autorisations de construire déposées un peu partout dans la foulée du «oui» du peuple, Helvetia Nostra triomphe. Son initiative est applicable dès le jour du vote ce qui rend des milliers de permis délivrés annulables. Pour les promoteurs, la douche est glaciale.

OVRONNAZ ET LES FAUSSES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Nouvelle audience publique au Tribunal fédéral, nouvelle victoire pour Helvetia Nostra. Cette fois, c'est un permis pour 45 appartements qui est annulé à Ovronnaz. Les promoteurs assuraient qu'il s'agissait de résidences principales mais un article dans la loi permet de les revendre en résidences secondaires si elles ne trouvent pas preneurs. Les juges fédéraux y voient un abus de droit, soit de la triche. Le Tribunal fédéral tance aussi fermement la légèreté de l'argumentaire de tous les organes administratifs, politiques et judiciaires valaisans.

VERBIER ET LES OFFRES TROP NOMBREUSES

Alors que de nombreux permis sont annulés à la suite de la décision d'Ovronnaz, celle-ci épargne les logements individuels dont la demande sur le marché est jugée difficile à prouver. Mais un cas à Verbier va tout changer: annoncé en résidence principale, le permis de construire d'un chalet de luxe est annulé par le Tribunal fédéral car il y a trop d'offres et que le risque est réel qu'il devienne une résidence secondaire. Cet article de loi, qui devait être une fenêtre de sortie, s'est donc transformé en véritable porte blindée sous l'effet de la jurisprudence. Autoriser des résidences principales n'est toutefois pas devenu mission impossible puisqu'un an plus tard, Crans-Montana indiquait la voie à suivre en démontrant précisément le besoin pour des résidences principales, remportant une rare victoire face à Helvetia Nostra sur ce terrain.

AMINONA ET LES CHALETS «HÔTELIERS»

L'affaire, retentissante, fait dire à ses promoteurs qu'«Aminona est morte.» Fin 2019, le Tribunal fédéral annule le permis du «Lodge de la Reine», un complexe de 22 chalets de luxe annoncé avec un service hôtelier. Problème? La preuve de locations uniquement touristiques fait sérieusement défaut. Fait intéressant: la justice valaisanne avait déjà refusé le permis et se montre beaucoup moins encline à suivre communes et cantons quant à l'application de la Lex Weber.

GRIMENTZ ET SES PLANS DE QUARTIER TROP VASTES

Le Tribunal fédéral, confirmant une décision cantonale, annule un projet d'immeuble à Grimentz et précise qu'il ne suffit pas d'être au bénéfice d'un quelconque plan de quartier en vigueur avant 2012 pour autoriser des résidences secondaires. L'outil doit être précis et accorder une part essentielle à la résidence secondaire ou touristique sans quoi la volonté du peuple n'est, selon les juges, pas respectée.

2013

2016

2018

2019

2025

dares resterait possible à condition que ce but ressorte de façon essentielle du plan.

«Injustice flagrante» dénoncée

Avant cette récente décision, le Tribunal fédéral n'avait eu l'occasion de se pencher qu'une seule fois sur la compatibilité de ces plans de quartier annuviards avec la loi. C'était en 2019, dans le cadre du projet du Hameau des Bains et la Haute Cour n'avait pas vu d'objection sur ce point car le plan de ce secteur faisait spécifiquement mention d'un développement touristique. Ce n'est pas le cas cette fois-ci, et c'est peu dire que cela dérange. A l'origine du projet, on trouve un bureau de promotion immobilière ayant pignon sur rue dans la station. Ses administrateurs ont, tout au long de la procédure, dénoncé l'illégalité de traitement et l'injustice «flagrante» dont ils seraient victimes car de très nombreuses constructions identiques auraient été autorisées dans le secteur en question. La commune et le Conseil d'Etat s'y sont ralliés mais, en 2023, le Tribunal cantonal cassait déjà cette décision, aujourd'hui confirmée par les juges de Mon Repos sur recours des promoteurs et de la commune.

Sévère remise à l'ordre

En substance, les juges ont considéré que ce plan-ci, appelé «Torrent» et englobant une quinzaine de constructions au sud du cours d'eau qui traverse le village, ne faisait aucune mention de logements de vacances ni ne laissait entendre une quelconque promotion de l'offre touristique. Au contraire, insistent les juges, il s'agit ici de permettre une «intégration harmonieuse» avec le vieux village. «Il n'est absolument pas question de résidences secondaires», ajoutent-ils en tançant le Conseil d'Etat et les promoteurs, pour qui la proximité avec les remontées mécaniques suffisait à démontrer la vocation touristique et à autoriser le projet. Quant au fait que d'autres constructions ont été érigées par le passé, les juges rappellent un principe bien connu du droit des constructions: on ne peut se prévaloir de la légalité dans l'illégalité. Et la justice d'attendre désormais de la commune et du Conseil d'Etat, «qui estimaient appliquer correctement la loi», qu'ils se conforment désormais à cet arrêt. Cette histoire fait soupirer Pierre Chiffelle, avocat régulier de l'organisation recourante. «Helvetia Nostra n'a pas vocation à se substituer aux autori-

tés qui doivent appliquer le droit. La surveillance est confiée aux cantons et on constate malheureusement une complaisance qui perdure», regrette-t-il.

La commune s'agace

Aux yeux de l'avocat vaudois, les procédures jusqu'au Tribunal fédéral constituent «un remède de cheval» pour forcer les communes à changer leur pratique mais découlent directement «des entorses glissées par le Parlement dans la loi pour la vider de sa substance.» Le président d'Anniviers livre, lui, une tout autre analyse. «Je suis vraiment agacé des effets néfastes de cette loi et de cette jurisprudence qui vient encore rajouter une couche supplémentaire. A l'origine, les initiateurs parlaient de défendre les locaux qui n'arrivent plus à se loger or on observe une accélération de cette tendance. Et voilà que de nouveaux logements ne se réalisent pas.» Quand on lui rappelle que le projet avorté se destinait à la résidence secondaire et donc pas forcément à des habitants locaux, il nuance: «On décide aujourd'hui pour les autres qui doit habiter où, ce n'est pas acceptable.» Et de confirmer que d'autres plans de quartier de la commune seront touchés par cette décision.

COMMENTAIRE JULIEN WICKY JOURNALISTE



Le Valais a une dernière carte à jouer

Plantons le décor. Automne 2014, nous sommes dans la salle des pas perdus, à Berne, et la délégation valaisanne du Conseil national se congratule. Ils en sont convaincus: la coalition alpine a réussi à percer des trous dans la Lex Weber. Ils ne le disent pas comme ça mais c'est l'esprit. Le manège est visible, mais la majorité politique impose sa volonté. Quelques élus plus lucides tentent d'alerter: les tribunaux finiront par reprendre la main, et la sanction sera plus sévère encore. En vain. Alors que l'initiative populaire était claire, la loi s'est ainsi retrouvée truffée d'exceptions, toutes justifiées au nom de la bonne foi. Des brèches grossièrement exploitées par la suite. Un processus qui s'est souvent joué en Valais, le canton ratant l'occasion de corriger son image de mauvais élève. En garant de la Constitution, le Tribunal fédéral est donc venu faire ce qu'on fait en cas de fuite dans un mur: les reboucher à coups de parpaings, sans demi-mesure. Une décision de justice est à la loi ce que le béton est au bois: inflexible.

Mais le plus dommageable, c'est de ne pas apprendre de ses erreurs. Car cette loi mal ficelée produit aujourd'hui son pire effet: en laissant totalement libre l'affectation des logements construits avant 2012, le législateur porte une responsabilité directe dans l'essorage de l'âme des villages de montagne. Ce constat est confirmé par un rapport du Conseil fédéral: attirés par l'appât du gain, des propriétaires de résidences principales au cœur des stations les revendent en résidences secondaires. Là encore, le danger avait pourtant été identifié. Il y a même un article, présent dès le début dans la loi, qui permet aux cantons et aux communes de prendre les mesures nécessaires pour empêcher les abus et les évolutions néfastes de ce genre. Cela nécessite du courage politique, celui de tenir tête au marché et aux promoteurs mais la passivité a été, jusqu'ici, la règle. Le Valais a encore une chance de changer son image: au lieu de chercher à contourner la loi, il peut enfin faire la preuve qu'il est prêt à l'appliquer. Sincèrement.



TRÈS Proche !

L'affichage au cœur de votre région.

Prêt à maximiser votre visibilité ?
Contactez notre régie publicitaire [impactmedias.ch](https://www.impactmedias.ch)

horizon!
Afficheur local

PUBLICITÉ