

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_163/2011

Arrêt du 15 juin 2012
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Fonjallaz, Président, Merkli et Chaix.
Greffière: Mme Tornay Schaller.

Participants à la procédure
A. _____, représenté par Me Patrick Fontana, avocat,
recourant,

contre

Commune de Montana, Administration communale, Immeuble Cécil, 3963 Montana, représentée par
Me Antoine Zen Ruffinen, avocat,

Conseil d'Etat du canton du Valais, Chancellerie d'Etat, 1950 Sion.

Objet
Homologation du plan de quartier "Domaine du Parc"; octroi d'une autorisation de défricher,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public, du 18 février
2011.

Faits:

A.
A. _____ est propriétaire de la parcelle n° 289 du registre foncier de la commune de Montana. D'une surface de 294 m², ce bien-fonds, bâti d'un chalet, est sis en zone 4 (ordre dispersé) avec une densité de construction n'excédant pas 0,60, au sens du règlement intercommunal sur les constructions des cinq communes du Haut-Plateau (RIC), approuvé par le Conseil d'Etat du canton du Valais pour la commune de Montana le 21 septembre 1994.

Cette parcelle fait aussi partie du secteur de construction 7 du plan de quartier "Domaine du Parc", qui vise à construire un ensemble architectural intégré, à transformer et développer le Grand Hôtel du Parc tout en mettant en valeur le site de la colline du Parc. Ce plan de quartier planifie l'aménagement de neuf immeubles voués à l'habitation principale et secondaire, aux appartements de location et aux activités hôtelières ainsi que la rénovation et l'agrandissement du Grand Hôtel du Parc. Il est coordonné avec une demande de défrichement. Une notice d'impact sur l'environnement a été élaborée en avril 2007. Mis à l'enquête publique le 4 juillet 2007 par l'administration communale de Montana, ce plan de quartier a notamment suscité l'opposition de A. _____. Après que les oppositions ont été écartées, l'assemblée primaire de Montana a adopté le plan de quartier "Domaine du Parc" et son règlement, le 13 décembre 2007.

Entre avril 2008 et août 2010, différents services cantonaux ont émis des préavis, assortis de conditions. Le 26 août 2010, le Chef du Département des transports, de l'équipement et de l'environnement du canton du Valais a rendu une décision valant préavis favorable en matière de droit forestier.

Par arrêt du 6 octobre 2010, le Conseil d'Etat du canton du Valais (ci-après: le Conseil d'Etat) a rejeté le recours déposé par A. _____ contre le rejet de son opposition et contre l'adoption dudit plan de quartier. Par décision séparée du même jour, il a approuvé la réglementation du plan de quartier "Domaine du Parc" sous diverses modifications et autorisé le défrichement de 3'218 m² en rejetant les oppositions soulevées à ce propos. Il a notamment précisé que le plan général d'évacuation des eaux de la commune devait être finalisé d'ici fin 2010.

B.

A. _____ a interjeté recours devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais (ci-après: le Tribunal cantonal) contre les deux décisions du Conseil d'Etat du 6 octobre 2010. Par arrêt du 18 février 2011, le Tribunal cantonal a rejeté le recours dans la mesure de sa recevabilité.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A. _____ demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt.

Le Tribunal cantonal a renoncé à se déterminer. La Municipalité de Montana et le Conseil d'Etat concluent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité. L'Office fédéral de l'environnement (ci-après: l'OFEV) a présenté des observations. Le recourant a répliqué par courrier du 29 février 2012.

D.

Par ordonnance du 16 mai 2011, le Président de la Ire Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif présentée par le recourant. Le 22 septembre 2011, il a ordonné la suspension de la procédure jusqu'au 31 octobre 2011, en raison de pourparlers entre les parties. Cette suspension de la procédure a été prolongée successivement au 15 décembre 2011, puis au 8 février 2012. Par ordonnance présidentielle du 10 février 2012, la reprise de la procédure a été ordonnée, à la suite du courrier de la Municipalité de Montana faisant état de l'échec des pourparlers engagés entre les parties et s'opposant à toute prolongation supplémentaire de la procédure.

Considérant en droit:

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 lit. d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions (art. 82 lit. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaire d'une parcelle, sise dans le périmètre du plan de quartier litigieux, il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme l'homologation dudit plan qu'il tient en particulier pour non conforme aux art. 19 LAT et 12 al. 3 de la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT; RS/VS 701.1): il peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Il a donc qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.

Le recourant se plaint de diverses violations de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0). Il soutient que les conditions pour l'octroi d'une autorisation exceptionnelle de défricher au sens de l'art. 5 al. 2 LFo ne sont pas réalisées. Il reproche également au Tribunal cantonal de ne pas avoir indiqué pourquoi la variante qu'il a proposée, conduisant à un défrichement notablement inférieur à celui envisagé, n'avait pas été retenue et discutée.

2.1 Trouvant son fondement constitutionnel dans l'art. 77 al. 3 Cst., la LFo pose le principe selon lequel l'aire forestière ne doit pas être diminuée (art. 3). La forêt doit être conservée en tant que milieu naturel dans son étendue et dans sa répartition géographique (art. 1 al. 1 let. a et b LFo). Il faut en outre veiller à ce que la forêt puisse remplir ses fonctions, notamment protectrice, sociale et économique (art. 1 al. 1 let. c LFo, cf. ATF 119 Ib 397 consid. 5b p. 400).

Au vu de ces principes, les défrichements sont interdits en vertu de l'art. 5 al. 1 LFo et ne sont admis que moyennant une autorisation exceptionnelle (al. 2). Une telle autorisation ne doit être accordée que si le requérant démontre que le défrichement répond à des exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt (art. 5 al. 2 LFo) et si les conditions suivantes sont remplies: l'ouvrage pour lequel le défrichement est sollicité doit pouvoir n'être réalisé qu'à l'endroit prévu (art. 5 al. 2 let. a LFo), il doit remplir, du point de vue matériel, les conditions posées en matière d'aménagement du territoire (art. 5 al. 2 let. b LFo) et le défrichement ne doit pas présenter de sérieux dangers pour l'environnement (art. 5 al. 2 let. c LFo). Ne sont pas considérés comme raisons importantes les motifs financiers, tels que le souhait de tirer du sol le plus gros profit possible ou la volonté de se procurer du terrain bon marché à des fins non forestières (art. 5 al. 3 LFo). Les exigences de la protection de la nature et du paysage doivent être respectées (art. 5 al. 4 LFo). A cela s'ajoute que tout défrichement doit être compensé en nature dans la même région (art. 7 al. 1 LFo).

Une autorisation de défricher constitue donc une exception dont la garantie est liée au strict respect des conditions légales posées. A teneur du message du Conseil fédéral (Message concernant la LFo du 29 juin 1988, FF 1988 III 157 s. ch. 221), il appartient au requérant de prouver que les raisons qui l'incitent à demander une autorisation de défrichement priment l'intérêt à la conservation des forêts. Il doit, en d'autres termes, démontrer qu'il existe un intérêt public ou privé qui doit être placé au-dessus de l'intérêt que représente la conservation des fonctions forestières. La jurisprudence a précisé que l'exigence de l'art. 5 al. 2 let. a LFo est relative et qu'une pesée globale des intérêts doit être opérée dans chaque cas; il n'est pas nécessaire de prouver la nécessité absolue de l'emplacement retenu pour le défrichement, du moment que ce n'est qu'un des éléments à prendre en considération lors de la pesée des intérêts en présence. Ce qui est déterminant, c'est de savoir si les motifs de ce choix l'emportent sur l'intérêt au maintien de la forêt (ATF 119 Ib 397 consid. 6a p. 404 et les arrêts cités). En principe, le Tribunal fédéral revoit ces questions librement. Il s'impose en revanche une certaine retenue quand il convient de tenir compte de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 181; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les arrêts cités). Tel est notamment le cas lorsqu'il s'agit de procéder à la pesée des intérêts prévue à l'art. 5 LFo en matière de défrichement (arrêts 1A.232/2006 du 10 avril 2007 consid. 3 et 1A.168/2005 du 1er juin 2006 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, l'autorisation de défrichement accordée par le Conseil d'Etat le 6 octobre 2010, en lien avec l'homologation du plan de quartier "Domaine du Parc", porte sur une surface forestière de 3'218 m². Les surfaces à défricher - dont la nature forestière n'est pas remise en cause - sont constituées de boisés à degré de couverture réduite (ancien pâturage boisé) constituant des espaces de détente, promenades et grillades, avec l'aspect d'une pelouse boisée entrecoupée de chemins, de sentiers et de places de feu; elles comptent également des bâtiments destinés à être démolis. Le défrichement autorisé est compensé par un reboisement sur le site, à l'exception d'une surface de 250 m² le long de l'accès sud, qui, elle, sera compensée par le paiement d'une taxe.

Dans sa pesée des intérêts, le Tribunal cantonal a considéré que le dossier de défrichement avait été élaboré par un ingénieur forestier qui avait repris au mieux tant les intérêts de la forêt que les contraintes urbanistiques avérées pour aboutir au défrichement sollicité, dont la surface est inférieure à celle de toutes les autres variantes examinées; le rapport technique du 13 avril 2007 élaboré par le bureau d'études forestières Clivaz précisait que la solution choisie limitait au maximum les atteintes au paysage, de sorte que l'harmonie actuelle du paysage sera conservée au terme des travaux, les autres fonctions forestières demeurant inchangées après la réalisation du plan de quartier; ces données avaient été vérifiées par le Service des forêts et du paysage du canton du Valais qui avait confirmé l'importance paysagère de la colline boisée sur le Haut-Plateau et noté que le défrichement, quoique non négligeable, n'altérerait pas la fonction principale du boisement qui est la fonction paysagère; ce service avait finalement pu délivrer un préavis positif le 26 octobre 2009; enfin, le Conseil d'Etat avait autorisé le défrichement aux fins urbanistiques et hôtelières dont il tenait le besoin pour démontré au sens de la législation forestière et du droit de l'aménagement du territoire.

L'instance précédente a encore souligné la cohérence du projet, en particulier l'implantation des trois immeubles du secteur 3 sur la même courbe altimétrique que le Grand Hôtel du Parc, afin d'assurer une meilleure interdépendance entre la structure hôtelière du secteur 6 et ces bâtiments. Elle a aussi pris en considération l'existence à cet endroit de bâtiments à démolir: ces constructions actuelles ne tiennent pas les distances usuelles à la forêt, ce qui relativiserait le rôle qu'a aujourd'hui celle-ci. Elle a également constaté que le recourant ne contestait pas les motifs hôteliers et de résidence principale retenus dans la décision du 6 octobre 2010.

2.3 Le recourant expose que le défrichement envisagé repose sur de "purs intérêts économiques (plus-value en cas de vente de l'immeuble bénéficiant d'une vue dégagée, travaux plus coûteux,...)". Il insiste également sur la nécessité de "préserver l'essence de la forêt emblématique de Montana" et reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir démontré la nécessité à conserver la même cote altimétrique entre le Grand Hôtel du Parc et les constructions projetées.

De son côté, l'OFEV considère que les pièces à disposition dans le dossier ne fournissent pas une démonstration convaincante de l'existence d'exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt; pour autant que l'on admette un intérêt public à la construction d'appartements en location-vente à cet endroit, la prépondérance de ce dernier intérêt par rapport à celui à la conservation de la forêt n'est pas démontrée; quant au grief du recourant, qui prétend que seules des raisons financières motivent le projet, il n'est pas traité sur le fond par le Tribunal cantonal; enfin, l'examen du plan de quartier, du parcellaire et de la délimitation de la forêt permet de penser qu'une implantation des immeubles plus au sud, hors de l'aire forestière ou du moins largement en dehors de celle-ci, serait possible.

Il ne ressort ni du dossier ni de l'arrêt attaqué que les conditions justifiant un régime dérogatoire tel que celui prévu en matière de défrichement sont remplies. En effet, s'agissant d'abord de l'implantation projetée, les autorités inférieures ne démontrent pas pourquoi celle-ci ne peut être réalisée qu'à l'endroit prévu (cf. art. 5 al. 2 let. a LFo). Contrairement à ce qu'expose l'instance précédente, le fait que le projet émane de services spécialisés de l'Etat et ait été établi par un ingénieur forestier ne saurait, à lui seul, être suffisant: d'une part, l'OFEV, entité tout autant spécialisée en la matière, a émis l'hypothèse - inverse à celle soutenue par les services cantonaux - selon laquelle une implantation hors de l'aire forestière serait possible; d'autre part, la cour cantonale et le Conseil d'Etat se sont référés à une "obligation" des constructeurs de respecter une cote altimétrique semblable pour l'Hôtel du Parc et les futurs bâtiments, obligation qui ne résulte d'aucun élément précis retenu ou même évoqué par les juges cantonaux: si une certaine interdépendance est souhaitée entre ces groupes de constructions, on ne discerne pas pour quel motif objectif celles-ci devraient absolument être érigées à la même

hauteur altimétrique, au détriment de l'aire forestière existante.

L'arrêt attaqué prétend ensuite relativiser le rôle de la forêt litigieuse en raison de la présence dans l'aire forestière de bâtiments - voués à la démolition - qui ne respectent pas les distances légales. En tant qu'elle semble s'en prendre au constat de nature forestière de l'aire en question, cette argumentation n'est pas recevable puisque la qualité de forêt au sens de l'art. 2 LFo n'a précisément jamais été remise en cause tout au long de la procédure. Pour le surplus, il n'y a pas lieu de faire une distinction - non prévue par la loi - entre certaines forêts qu'il conviendrait de préserver de manière absolue et d'autres dont la suppression pourrait être tolérée. Par ailleurs, en reprochant au recourant de ne pas avoir démontré l'illégalité du défrichement litigieux, l'instance inférieure a violé l'art. 5 al. 2 LFo: cette disposition met au contraire à la charge des seuls requérants le devoir de démontrer que le défrichement répond à des exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt.

Enfin, il est douteux qu'une raison d'intérêt public justifie le défrichement et prime l'intérêt à la conservation de la forêt (art. 5 al. 2 et 3 LFo). A cet égard, le Conseil d'Etat et la commune ont considéré qu'il s'agissait de la politique de développement économique de la commune qui vise d'une part, à favoriser l'hôtellerie par une amélioration des conditions-cadre pour cette dernière et d'autre part, à promouvoir la construction d'appartements de location touristique et/ou de résidences principales. Le Tribunal cantonal s'est quant à lui limité à constater que le recourant ne contestait pas les motifs hôteliers et de résidence principale du projet, sans s'exprimer sur la question de savoir si la motivation principale de la commune reposait sur des motifs financiers.

Cette question peut toutefois demeurer indécise, dans la mesure où, pour autant que la commune persévère dans sa volonté de procéder à la planification du secteur 3, il convient de lui renvoyer l'affaire afin qu'elle instruisse et motive de manière complète la question de l'application de l'art. 5 al. 2 let. a LFo au regard du présent plan de quartier. Il lui appartiendra notamment d'exposer quels obstacles urbanistiques ou géologiques s'opposeraient absolument à une implantation de bâtiments plus respectueuse de l'aire forestière actuelle. La commune aura également la possibilité d'examiner si un projet de moindre envergure serait mieux adapté à la configuration des lieux.

2.4 Comme l'admission du recours sur ce point concerne le secteur 3 du plan de quartier "Domaine du Parc", les autres griefs relatifs à ce secteur deviennent sans objet. En revanche, il convient de traiter les critiques concernant les autres secteurs du plan de quartier.

3.

Le recourant fait valoir que le plan de quartier, dans son ensemble, n'atteint pas le degré de précision requis pour ce qui concerne l'équipement. Il dénonce en particulier l'absence de détermination de l'emplacement des conduites. Il avance qu'il n'a pas la possibilité de vérifier que les équipements envisagés sont suffisants pour absorber l'augmentation de la consommation d'eau générée par les nouvelles constructions. A la fin de son mémoire de recours, le recourant reprend ce grief sous l'angle de la violation de la garantie de la propriété et du principe de coordination. En réalité, ces griefs se confondent. Il convient dès lors de les traiter ensemble.

3.1 En vertu du principe de la coordination des procédures, rappelé notamment aux art. 2 et 25a LAT, l'autorité de planification doit prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 121 II 72 consid. 3 p. 79/80 et ATF 123 II 88 consid. 2a p. 93 et les arrêts cités).

Le plan de quartier est toutefois un instrument de droit cantonal et aucune disposition de droit fédéral ne règle le degré de précision qu'il requiert (arrêt 1A.197/2001 du 18 avril 2002 consid. 4.2). Il n'y a

pas lieu d'exiger qu'un plan de quartier soit à ce point concrétisé qu'il ne laisse pas ou peu de marge de manoeuvre lors de l'élaboration des projets de construction. On admet en général que le plan de quartier doit laisser aux propriétaires une certaine liberté et leur permettre de projeter des bâtiments de conceptions différentes. Il incombe en premier lieu à la commune de fixer la marge de liberté à laisser aux propriétaires, de cas en cas, en exerçant objectivement son pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 117 consid. 4c p. 122 et les références citées). C'est elle, en effet, qui est responsable de la planification locale (art. 3 al. 1 LcAT) et de la planification de détail (art. 12 LcAT).

L'équipement est un point central d'un plan de quartier et certaines de ses composantes doivent être réglées de manière impérative et non seulement à titre indicatif (ATF 121 I 117 consid. 6c p. 127). Les aspects de détail peuvent en principe être laissés à la procédure ultérieure de l'autorisation de construire (arrêt 1A.197/2001 du 18 avril 2002 consid. 4.1 et 4.2; voir ég. Marc-Olivier Besse, Le régime des plans d'affectation, thèse 2010, p. 318). Toutefois, en présence de plans d'aménagement de détail qui s'écartent de manière importante d'une utilisation conforme à la zone, des exigences plus élevées peuvent être posées quant à la précision du contenu du plan (cf. ATF 121 I 117 consid. 4c p. 122 et les références citées; Zen Ruffinen/Guy- Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 298).

3.2 A teneur de l'art. 18 let. a RIC, le plan de quartier a pour but 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 : il doit 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.

L'art. 15 let. a RIC définit les plans généraux des réseaux d'équipement comme des plans techniques des réseaux municipaux, notamment eau potable, égouts, routes et énergie.

L'art. 12 al. 3 LcAT précise quant à lui que le plan de quartier règle la construction, l'équipement et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir et de zones de constructions à caractéristiques spéciales.

Conformément à l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

3.3 Le Tribunal cantonal a retenu que, dans la logique des réseaux d'équipements prévus à l'art. 15 RIC, la question de l'évacuation des eaux claires par un système séparatif devait être résolue dans le cadre d'autres procédures, soit dans le cadre du plan général d'évacuation des eaux de la commune de Montana; c'était à juste titre que la décision d'homologation du Conseil d'Etat du 6 octobre 2010 avait imposé, sous forme de condition, l'exigence d'une évacuation des eaux à définir selon ce système, sans imposer d'ores et déjà l'élaboration du plan des canalisations.

La lecture du dossier cantonal ne donne cependant aucune indication sur le plan général d'évacuation des eaux de la commune de Montana, si ce n'est qu'il devait être finalisé d'ici fin 2010. En particulier, on ne sait pas s'il a été adopté et on ne connaît pas son contenu. Or, l'emplacement des conduites est un élément important de l'équipement au sens de l'art. 19 al. 1 LAT, qui lui-même est une composante essentielle du plan de quartier au sens de la jurisprudence susmentionnée. L'art. 12 al. 3 LcAT impose d'ailleurs que le plan de quartier règle l'équipement et le règlement intercommunal prévoit qu'un plan des infrastructures (eau potable, eaux usées et claires) doit figurer dans le contenu minimal du dossier relatif à l'adoption du plan de quartier (art. 18 let. e RIC; voir infra consid. 5.1). Dans ces conditions, et en vertu du principe de coordination, l'instance précédente ne pouvait se contenter d'indiquer que la question de l'évacuation des eaux serait résolue dans le cadre d'autres procédures. Il lui appartenait notamment de s'intéresser au contenu du plan général d'évacuation des eaux et de préciser à quel stade de la procédure il se trouvait, ce qui aurait permis d'étudier s'il peut être appliqué de manière

indépendante du plan de quartier. Par conséquent, il y a lieu de renvoyer la cause à la commune pour qu'elle complète le dossier sur ce point important de l'équipement.

4.

Le recourant fait valoir une inégalité de traitement quant à la manière dont le plan de quartier et son règlement régissent les possibilités de bâtir des différents secteurs.

4.1 Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 131 V 107 consid. 3.4.2 p. 114; 129 I 113 consid. 5.1 p. 125, 346 consid. 6 p. 357 et les arrêts cités). Ce

principe n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de même situation et de même nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités).

4.2 L'intéressé dénonce d'abord le fait que les altitudes maximales sont définies dans certains secteurs de construction uniquement.

Le Tribunal cantonal a considéré que l'altitude maximale devait être fixée pour les secteurs de construction 1, 2, 4 et 5 parce que des immeubles se construiront derrière eux et qu'une hauteur cotée était de nature à lever des incertitudes que pourrait laisser subsister la seule détermination de la hauteur selon les gabarits prévus par le plan de quartier ou les gabarits généraux des art. 27.5 et 39.4 RIC; de plus il était superflu de définir la cote maximale du Grand Hôtel du Parc (secteur de construction 6), par opposition à ceux qui devront nouvellement s'y implanter. Quant au secteur 7, la hauteur maximale définie suffisait, l'arrière de cette portion de territoire étant déjà bâti de longue date. Dans la mesure où la non-indication de l'altitude maximale du secteur de construction 7, atténuée par la mention de la hauteur maximale de construction, se justifie par un argument objectivement défendable, on ne saurait parler d'arbitraire. Le Tribunal cantonal pouvait donc considérer que cette solution n'apparaissait pas, compte tenu de la marge d'appréciation laissée aux autorités communales et cantonales dans ce domaine, dénuée de toute pertinence au regard des buts et des principes de l'aménagement du territoire qui doivent dicter le choix des autorités de planification dans la délimitation des zones. Partant, le grief d'inégalité de traitement doit être écarté. Au demeurant, le recourant ne peut se prévaloir du fait que les propriétaires des parcelles sises à l'arrière du secteur 7 disposaient d'un intérêt à se déterminer sur la cotation altimétrique dudit secteur.

4.3 Le recourant prétend ensuite que les immeubles du secteur 1 ont semble-t-il pu bénéficier d'un régime dérogatoire, s'agissant du nombre d'étages que pourront comprendre les bâtiments à construire, dès lors que les gabarits des immeubles comprennent visiblement quatre étages, alors que le règlement communal n'en prévoit que trois pour les immeubles classés dans cette zone. Selon les art. 27.5, 39.2, 39.4 RIC, il serait autorisé à construire un immeuble d'une hauteur de 18,2 m sur sa parcelle, alors que le plan de quartier litigieux impose une hauteur de 15,5 m.

L'intéressé perd cependant de vue que le nombre d'étages est fonction du gabarit et de la densité qui est à disposition dans le secteur. Ainsi, il ne peut se borner à comparer le nombre de niveaux d'un secteur à l'autre, sans prendre en compte la densité. Or, si la densité de construction pour les bâtiments est la même pour toutes les parcelles du plan de quartier, la surface du secteur 7 est plus restreinte que celle du secteur 1, ce qui a une incidence sur le nombre de niveaux habitables. Dans ces conditions, cet élément ne permet pas d'établir que la planification litigieuse serait insoutenable. Partant, le grief d'inégalité de traitement doit être écarté.

En outre, la parcelle du recourant diffère fortement quant à son emplacement et à ses dimensions notamment, de celles situées sur le haut du secteur. Il est donc admissible de lui conférer un statut différent.

4.4 La phrase introductive de l'art. 4 du règlement du plan de quartier prévoit que "l'ensemble des règles du RIC concernant notamment la zone à bâtir 4 ordre dispersé, de même que les règles générales concernant les plans de quartier, les places de parc, les garages, les accès, etc., sont applicables aux constructions et aménagements à réaliser dans le présent plan de quartier, en sus des règles particulières ci-après". Cet article prévoit ensuite un indice de construction maximal de 0.60 pour les secteurs 1, 2 et 7, sans rien préciser pour les autres secteurs.

L'art. 18 let. c RIC dispose que le plan de quartier peut permettre une augmentation limitée par le règlement de zones de l'indice d'utilisation du sol, de 30 % au maximum.

Le recourant prétend que le fait que l'indice d'utilisation n'est pas précisé pour chaque secteur de construction à l'art. 4 du règlement du plan de quartier serait contraire à l'égalité de traitement. Il soutient qu'en vertu de l'art. 18 let. c RIC au moment de l'autorisation de construire une requête pourrait être formulée avec un indice de construction plus grand, sans qu'il puisse s'y opposer.

Il perd cependant de vue que l'art. 18 let. c RIC permet d'augmenter l'indice de construction lors de l'adoption d'un plan de quartier, et non pas, une fois le plan de quartier adopté, lors de la présentation d'un projet de construction pour chacune des parcelles prises individuellement.

Dès lors c'est à bon droit que le Tribunal cantonal a jugé que la rédaction de l'art. 4 du règlement du plan de quartier n'était certes pas homogène, mais que la phrase introductive dudit article était claire lorsqu'elle se référait à la zone 4 où l'indice est de 0.60. Le grief doit être écarté.

5.

Le recourant relève l'absence au dossier du plan des circulations et du plan des infrastructures, prévoyant notamment l'emplacement des conduites. Il dénonce à cet égard une application arbitraire de l'art. 18 let. e RIC.

5.1 Appelé à revoir l'interprétation d'une norme de droit communal sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5 et les arrêts cités).

L'art. 18 let. e RIC énumère de manière détaillée le contenu minimal du dossier relatif à l'adoption du plan de quartier et précise en particulier que doivent y figurer le plan des circulations (automobile et piétonne) des parcs en surface et des aménagements extérieurs ainsi que les plans des infrastructures (eau potable, eaux usées et claires, électricité).

5.2 La question de l'emplacement des conduites ayant déjà été traitée au considérant 3, il y a lieu de s'y référer.

Quant au plan des circulations, le Tribunal cantonal a considéré à bon droit que les pièces en question n'étaient pas nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions déterminantes en pareil cas (art. 17 ss de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives, [LPJA, RS/VS 172.6]). Il a ainsi relevé que le document du plan de quartier contenait lui-même le report des secteurs de circulation des véhicules, les tracés de liaisons piétonnes et les secteurs de parking en surface ou enterré un document distinct intitulé "plan des circulations" n'apporterait rien de plus. Cependant, l'éventuelle modification de l'implantation de bâtiments dans le secteur 3 (cf. supra consid. 2) pourrait avoir une influence sur le tracé de circulation automobile et piétonne. Lors de son réexamen, la commune devra donc, cas échéant, porter une attention particulière à cette question pour ce secteur-là uniquement.

6.

Il s'ensuit que le recours est admis partiellement. L'arrêt attaqué et les décisions du Conseil d'Etat du 6 octobre 2010 sont annulés en tant qu'ils autorisent le défrichement, en tant qu'ils homologuent le secteur 3 du plan de quartier "Domaine du Parc", en tant qu'ils renoncent à examiner le plan général d'évacuation des eaux et en tant qu'ils statuent sur les frais cantonaux. La cause est renvoyée à la commune pour complément d'instruction et nouvelle décision quant à l'autorisation de défricher, la planification du secteur 3 et la question de l'évacuation des eaux. Le Tribunal cantonal devra en outre statuer à nouveau sur les frais et dépens de sa propre procédure et de celle du Conseil d'Etat. Le recours est rejeté pour le surplus.

Les frais judiciaires ne pouvant être mis à la charge de la commune de Montana en vertu de l'art. 66 al. 4 LTF, il y a lieu de renoncer à en percevoir. La commune versera en revanche une indemnité à titre de dépens au recourant, qui obtient partiellement gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis partiellement. L'arrêt attaqué et les décisions du Conseil d'Etat du 6 octobre 2010 sont annulés en tant qu'ils autorisent le défrichement, en tant qu'ils homologuent le secteur 3 du plan de quartier "Domaine du Parc", en tant qu'ils renoncent à examiner le plan général d'évacuation des eaux et en tant qu'ils statuent sur les frais cantonaux. La cause est renvoyée à la commune pour complément d'instruction et pour nouvelle décision au sens des considérants. Le Tribunal cantonal devra statuer sur les frais et les dépens de la procédure cantonale. Le recours est rejeté pour le surplus.

2.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

3.

Une indemnité de 2'000 francs est allouée au recourant, à titre de dépens, à charge de la commune de Montana.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, au Conseil d'Etat et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public, ainsi qu'à l'Office fédéral de l'environnement.

Lausanne, le 15 juin 2012
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: Fonjallaz

La Greffière: Tornay Schaller