



RAPPORT DU SOUS-GROUPE DE TRAVAIL

« AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE BAGNES »

à l'attention du Conseil d'Etat

L'Essentiel en bref	2
---------------------------	---

Tables des matières

I. Spécification du mandat	4
II. Méthode de travail / Visions locales	5
III. Questions juridiques / Aperçu des exigences légales	8
IV. Constats sur le traitement des dossiers par la commune de Bagnes	21
V. Déclaration du sous-groupe de travail	29
VI. Liste des Abréviations.....	30
VII. Annexes	31

Date du dépôt 30 avril 2018

Copie à: Groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »

L'ESSENTIEL EN BREF

Il est à relever que le contrôle du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » (ci-après : SGT) a essentiellement pour but d'analyser la pratique administrative de la commune de Bagnes postérieurement à la sommation du Conseil d'Etat intervenue le 27 avril 2016.

L'ancienne pratique de la commune de Bagnes ne relève par contre pas du présent rapport, ceci sous réserve de l'examen du sort à réserver aux décisions viciées.

A. Législation sur les constructions

Droit matériel

Le SGT a pu constater, sous certaines réserves (cf. notamment infra IV.A.1.2.1.), que la commune de Bagnes avait cessé sa pratique illicite en matière de calcul de l'indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) depuis la sommation que lui a adressée le Conseil d'Etat en sa qualité d'autorité de surveillance le 27 avril 2016.

Néanmoins, le SGT a pu notamment constater un cas ne respectant pas le calcul de l'IUS. La commune de Bagnes a cependant révoqué, en date du 13 octobre 2016, l'autorisation délivrée.

En matière de transfert de densité, il a d'autre part été constaté quelques décisions critiquables sous divers aspects (décision non assortie des charges nécessaires ; transfert de densité en cascade ; etc.).

Par ailleurs, quelques problématiques particulières ont été rencontrées en cours d'analyse par le SGT, notamment en ce qui concerne la conformité aux zones touristiques T3 et T4 ou l'application d'un tableau erroné qui était annexé au plan d'affectation des zones. Ces problématiques excèdent cependant le mandat du SGT.

Procédure

Sur un plan procédural, l'analyse des dossiers a fait ressortir qu'il n'était pas rare que des décisions soient notifiées après l'écoulement d'un délai passablement long.

Par ailleurs, à plusieurs reprises, il a été constaté que le conseil municipal avait renoncé à une nouvelle mise à l'enquête publique lorsqu'il était question de modification de projet. Dans certains cas, il apparaît que la commune aurait pu envisager de mettre à l'enquête publique ladite modification ou, du moins, consulter les tiers concernés.

Police des constructions

En matière de police des constructions, il a été observé que le conseil communal n'intervenait pas toujours avec la rigueur exigée par les dispositions applicables en la matière (prononciation d'arrêt des travaux ; procédure de remise en état des lieux selon la procédure prévue à cet effet).

Quant au traitement accordé par la commune de Bagnes aux autorisations de construire viciées (« anciennes » autorisations de construire dont le calcul de l'IUS n'était pas conforme aux dispositions cantonales), il est discutable. En effet, selon informations obtenues de la part de la commune, cette dernière, se basant sur les conclusions contenues dans le rapport des experts qu'elle a mandatés, n'entendait pas examiner, pour chaque décision viciée rendue dans le passé, si une révocation entrait en considération. Si ce choix n'a dans la plupart des cas aucune incidence pratique, dans la mesure où les conditions d'une révocation d'autorisation de construire semblent rarement remplies, il n'en demeure pas moins que cette question aurait dû être examinée dans chaque dossier, et ceci de façon approfondie.

Droit pénal administratif

La commune de Bagnes a parfois exigé le paiement d'une amende préalablement à la levée de l'arrêt des travaux ou à la délivrance d'une autorisation de construire. Cette méthode apparaît problématique dès lors que la procédure de droit des constructions (délivrance d'une autorisation de construire ou levée d'un arrêt des travaux) est une procédure indépendante et qui répond à ses propres exigences.

B. Législation fédérale sur les résidences secondaires

Il est rappelé que le Centre de compétence résidences secondaires (CCR2) avait analysé certains dossiers sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS) et de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

A l'occasion des contrôles, le SGT a, de son côté, constaté que la commune appliquait correctement la LRS. En substance, les décisions sont assorties des conditions/charges requises, et les éventuels agrandissements ne dépassent pas les limites légales. Il est tout de même relevé que dans l'un ou l'autre dossier la commune n'avait, au moment du contrôle, pas encore fait procéder aux inscriptions nécessaires au Registre foncier.

Le SGT a par contre constaté, parmi les décisions figurant dans les dossiers contrôlés mais prises avant la sommation du Conseil d'Etat, que la commune de Bagnes avait autorisé des agrandissements entre le 1^{er} janvier 2013 et 31 décembre 2015, soit durant une période où aucun agrandissement de résidences secondaires n'était admissible.

Quant aux dossiers de polices des constructions qui figurent dans les « dossiers régularisés ou en cours de régularisation », ils n'ont pas été contrôlés sous l'angle de la LRS. Il va de soi que la commune de Bagnes devra appliquer la LRS dans ce cadre.

C. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Dans le cadre de son mandat, la principale constatation du SGT est l'absence de demande d'autorisation de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) concernant les modifications apportées aux logements dont l'acquisition a été assujettie, une telle autorisation étant obligatoire pour les propriétaires.

Lorsque des travaux ont été entrepris, le SGT a en outre constaté que les propriétaires procédaient dans la majorité des cas à des agrandissements et des changements d'affectation modifiant la surface autorisée.

Au regard de la LFAIE, les propriétaires sont les principaux responsables des travaux entrepris sans autorisation et des modifications apportées au logement.

Concernant les intermédiaires impliqués, les articles 22, 24 et 31 LFAIE instaurent une responsabilité d'entraide administrative, ainsi qu'une obligation de répondre à une demande de renseignements. Ces obligations incombent à la commune et aux divers mandants des propriétaires (architectes, maîtres d'ouvrage, fiduciaires, etc.), les professionnels de la branche ne pouvant ignorer que toute modification doit faire l'objet d'une décision de l'autorité de première instance en matière de LFAIE.

Selon ces constatations, l'élaboration d'un processus est en cours visant à avertir les propriétaires de leurs obligations et inciter les intermédiaires à transmettre spontanément au service compétent les modifications apportées aux immeubles dont l'acquisition a été assujettie à la LFAIE. A cet effet, la commune de Bagnes procède désormais à un échange systématique d'informations.

I. SPÉCIFICATION DU MANDAT

Par sa décision du 18 mars 2016, le Conseil d'Etat a créé un groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes ». Sur la base de l'article 144 de la loi sur les communes du 5 février 2004, le Président de ce groupe de travail a informé, par lettre du 18 août 2017 la commune de Bagnes que des contrôles sur un échantillon de dossiers de construction seront réalisés sur place par des représentants des services de l'Etat.

Le Conseil d'Etat, par décision du 30 août 2017, a constitué un sous-groupe de travail (ci-après : SGT) en charge du contrôle sur place des dossiers d'autorisations de construire délivrées par la commune de Bagnes depuis le 26 avril 2016. Ce SGT a reçu, par dite décision, le mandat suivant :

- a) de vérifier, sur la base d'un échantillon, la conformité des autorisations de construire délivrées depuis le 27 avril 2016, date du courrier du Conseil d'Etat demandant à la commune de Bagnes de revoir et d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble de la filière du domaine des constructions ;
- b) de demander à la commune de Bagnes de confirmer l'exhaustivité des listes de dossiers régularisés ou en cours de régularisation transmises au Canton le 27 avril 2017 et de procéder à un contrôle de la conformité des régularisations effectuées sur la base d'un échantillon.

Le Conseil d'Etat a autorisé le SGT de pouvoir s'adjoindre, le cas échéant, les services des personnes utiles à l'accomplissement de leur mandat.

Par différentes lettres, échanges de courriels et contacts téléphoniques, les travaux de préparation ont été menés en vue d'un contrôle des échantillons de dossiers.

II. MÉTHODE DE TRAVAIL / VISIONS LOCALES

Par décision du 4 octobre 2017, le Conseil d'Etat a validé, en tenant compte de sa décision du 30 août 2017, la méthode de travail, les critères non exhaustifs de contrôle ainsi que les critères pour le choix des dossiers à contrôler et pour l'organisation des visites sur place :

I. Méthode de travail :

1. Démarches à effectuer en vue de l'établissement de la liste des autorisations de construire délivrées par la Commune de Bagnes depuis le 27 avril 2016 (délai : 20 septembre 2017) :
 - a. Sollicitation de la commune afin de compléter sa liste transmise le 27 avril 2017 au Conseil d'Etat ;
 - b. Comparaison de cette liste avec la liste des dossiers ayant circulés via le Secrétariat cantonal des constructions et police des constructions ;
 - c. Éventuellement, « croisement » (cross-check) de ces données aux publications des demandes d'autorisations de construire figurant dans le Bulletin officiel.
2. Définition et validation des critères de contrôle (cf. ci-dessous).
3. Choix des dossiers à contrôler selon la liste définitive / les listes définitives et selon les critères de choix définis.
4. Information de la commune et fixation d'une/des date(-s) de contrôle sur place (y inclus, le cas échéant, des visions locales).
5. Visite sur place selon la / les date(-s) retenue(-s) y inclus des visions locales.
6. Elaboration et validation des résultats de contrôle et du rapport à l'attention du Conseil d'Etat (délai : 20 décembre 2017).

II. Critères de contrôle (non exhaustifs) :

1. Conformité à la zone à bâtir de Verbier (affectation).
2. Conformité aux dispositions du droit public des constructions (LC, OC, règlement communal) :
 - a. Aspects procéduraux (enquête publique, indication résidence principale ou secondaire) ;
 - b. Densité (y inclus d'éventuels transferts d'indice) ;
 - c. Distances ;
 - d. Hauteurs ;
 - e. Niveaux / nombre d'étages ;
 - f. Conformité de la construction réalisée avec les plans autorisés.
3. Conformité à la LFAIE :
 - a. Propriétaire – vérification de son assujettissement à la LFAIE :
 - i. Détermination de l'identité complète du propriétaire (nationalité, statut en Suisse, le cas échéant permis de séjour) ;
 - ii. Examen de l'acte d'acquisition (sur la base de la parcelle en cause).
 - b. Vérification de la conformité / concordance des plans de l'autorisation de construire avec ceux autorisés selon la LFAIE, respectivement de la construction réalisée (déterminer les pièces à calculer dans la surface de plancher habitable ; contrôle des locaux de «service»).
4. Conformité aux exigences de la législation fédérale sur les résidences secondaires :
 - a. L'affectation (résidence principale) intégrée dans l'autorisation de construire sous forme de condition ;
 - b. Vérification du respect de la mention « résidences principales » ;
 - c. Agrandissements : vérification de non-dépassement des 30% (SUP).
 - d. Respect des règles de procédure (notification des décisions à l'ARE, etc.).

III. Critères pour le choix des dossiers à contrôler et pour l'organisation des visites sur place :

1. Ordre de priorité :
 - a. Autorisations rendues après 27 avril 2016 (nombre à définir) (à contrôler lors de la première visite sur place)
Objectif : contrôler la pratique de la commune sur les nouveaux dossiers, depuis la sommation de l'Etat du Valais et ceci sur la base des critères de contrôle retenus.
 - b. Autorisations rendues avant le 27 avril 2016, mais en cours de régularisation ou ayant fait l'objet d'une régularisation (nombre à définir)
Objectif : contrôler la manière de régulariser les dossiers par la commune, depuis la sommation de l'Etat du Valais et ceci sur la base des critères de contrôle retenus.
 - c. Autorisations rendues par la Commune de Bagnes de 2013 jusqu'au 26 avril 2016 (cf. annexe 3 de la lettre du 27 avril 2017 de la Commune de Bagnes) (nombre à définir)
Objectif : contrôler, en priorité, la conformité de ces autorisations délivrées avec les dispositions sur les résidences secondaires
2. Création de « groupe » de dossiers :
 - a. Autorisation de construire sans autre impact ;
 - i. définition d'un nombre de dossiers
 - b. Autorisations de construire avec impact LFAIE ;
 - i. définition d'un nombre de dossiers
 - c. Autorisations de construire avec impact résidences secondaires ;
 - i. définition d'un nombre de dossiers
 - d. Autorisations de construire avec impact LFAIE et résidences secondaires ;
 - i. définition d'un nombre de dossiers
3. Documents à contrôler (contrôle « croisé » - « cross-check ») :
 - a. Projet et plans soumis ;
 - b. Projet et plans autorisés (autorisation de construire, autorisation LFAIE) ;
 - c. Projet et constructions réalisés (permis d'habiter).
4. Contrôle des dossiers en présence des représentants de la Commune de Bagnes.
5. Définition des dossiers nécessitant une vision locale.

La Commune de Bagnes doit se procurer, au préalable, l'accord des propriétaires concernés.

A la demande du Conseil d'Etat, la commune de Bagnes lui a transmis une liste des décisions d'autorisation de construire rendues après le 27 avril 2016 (394 dossiers), et une liste des dossiers régularisés et en cours de régularisation (117 dossiers).

A réception des listes précitées, le SGT a procédé par échantillonnage et a retenu 51 dossiers. La sélection des dossiers s'est faite sur la base des thématiques à analyser (principalement celle de l'IUS). Le SGT a également sélectionné, parmi les décisions figurant sur les listes, les dossiers dénoncés ; ces derniers ont été analysés par le SGT en particulier sous l'angle des griefs soulevés dans la dénonciation. Une partie des dénonciations ne concernaient pas les dossiers figurant sur les listes et n'ont pas été examinés dans le cadre du présent rapport ; il appartient le cas échéant à l'autorité de surveillance d'entreprendre les démarches utiles.

Les listes des autorisations transmises par la commune de Bagnes contiennent en principe toutes les décisions d'autorisation de construire, rendues par la commune de Bagnes depuis la sommation du Conseil d'Etat du 27 avril 2016, dans un ordre chronologique. Quant à la liste « dossiers à régulariser – en cours de régularisation », les dossiers s'y succèdent par ordre d'apparition sur la liste. Lors de l'examen des autorisations, auprès de l'administration communale, le SGT a constaté que les autorisations figurant sur la liste étaient parfois précédées de plusieurs décisions. Si ces décisions présentent un lien étroit entre elles, c'est bien la décision figurant sur la liste qui a fait l'objet d'un examen approfondi par le SGT. Dans l'analyse de détail (cf. annexe II au présent rapport), la décision analysée a été mise en évidence, mais le cas échéant, elle est précédée ou suivie d'autres décisions.

La question essentielle à analyser par le SGT était celle de l'application de l'IUS. Il appartenait au SGT de vérifier par échantillonnage que la pratique illicite de la Commune de Bagnes en la matière avait bien cessé après la sommation précitée du Conseil d'Etat. Dès lors, les autres critères de contrôle, à savoir les distances, hauteurs et niveaux, n'ont été contrôlés qu'avec retenue.

Il est important de relever que le SGT a procédé à un examen sommaire et partiel des dossiers sélectionnés.

Le SGT, pour réaliser son travail, s'est divisé en trois « sections » : section droit des constructions, section loi sur les résidences secondaires (LRS) et section loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE).

La grille d'analyse des dossiers était donc la suivante : législation sur les constructions, LRS et LFAIE ; si chaque dossier a été analysé au moins sous un des angles précités, tous les dossiers n'ont pas systématiquement fait l'objet d'un examen sous les trois angles réunis. L'annexe II au présent rapport fait ressortir pour chaque dossier, sous quel(s) angle(s) il a été analysé.

L'examen des dossiers a été effectué sous l'angle du droit en vigueur au moment des faits (moment où la décision a été rendue, respectivement où elle aurait dû être rendue). Dans l'hypothèse où il est fait référence dans le rapport à une disposition pertinente, mais qui n'est plus en vigueur, l'abréviation de la loi est précédée d'un « a » (p. ex. l'art. 51 de l'ancienne LC s'écrit de la manière suivante : art. 51 aLC).

Les contrôles sur place des dossiers sélectionnés se sont déroulés, auprès de l'administration communale, les 11 et 12 octobre 2017 ainsi que les 23 et 24 novembre 2017. Les visions locales de 8 dossiers parmi les 51 dossiers précités se sont déroulées, sur le terrain, les 11 et 12 janvier 2018. Les visions locales ont eu lieu en présence soit des propriétaires soit de leurs représentants. Toutes les mesures (de protection) nécessaires ont été appliquées afin d'éviter des désagréments à cette occasion.

Une nouvelle rencontre sur place avec les représentants de la Commune de Bagnes a eu lieu le 21 février 2018. Enfin, le 28 mars 2018, une rencontre a eu lieu, à Sion, avec une délégation de la commune de Bagnes pour des explications sur la thématique de la mention de précarité. A chaque reprise, un bref feedback oral a été donné aux représentants de la Commune de Bagnes.

Il est à préciser que, durant la phase de contrôle, tous les dossiers demeuraient auprès de l'administration communale ; le SGT a fait des copies des documents jugés pertinents.

Enfin, il est à relever que la Commune de Bagnes a appuyé l'exécution du mandat du SGT par la qualité de la préparation des dossiers ainsi que par la disponibilité des personnes responsables au sein du Conseil municipal et de l'administration communale.

III. QUESTIONS JURIDIQUES / APERÇU DES EXIGENCES LÉGALES

En vue d'examiner la conformité aux lois des pratiques communales présentées ci-dessous (infra IV), il convient de rappeler certaines règles procédurales et matérielles dans les domaines juridiques concernés.

Au préalable cependant, il est sans doute opportun de relever que, bien que la nouvelle législation cantonale sur les constructions soit entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 (LC et OC), l'essentiel de la présente analyse est faite sous l'angle de l'ancienne loi sur les constructions (Loi sur les constructions du 8 février 1996 et Ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 ; aLC et aOC). En effet, la pratique de la commune de Bagnes à analyser concerne la période antérieure à l'entrée en vigueur de la nouvelle législation cantonale. Le présent rapport fait toutefois référence à la nouvelle loi sur les constructions dans les cas où une telle référence se révèle pertinente (notamment pour des aspects liés à une éventuelle régularisation).

Ce préalable posé, il est donc rappelé les règles procédurales et matérielles qui suivent.

A. Législation cantonale sur les constructions

1. Autorisation de construire

1.1. Procédure

La procédure peut être brièvement résumée par les deux tableaux suivants :

Requérant	Commune	Tiers concernés
1. Demande d'autorisation de construire		
	2. Examen formel (contenu du dossier et contrôle de vices matériels)	
	3. Mise à l'enquête	4. Év. oppositions
	5. Obtention des éven. préavis des services cantonaux	
	6. Autorisation de construire	
		7. Recours au CE, TC et TF

Schéma 1 : Procédure d'autorisation de construire

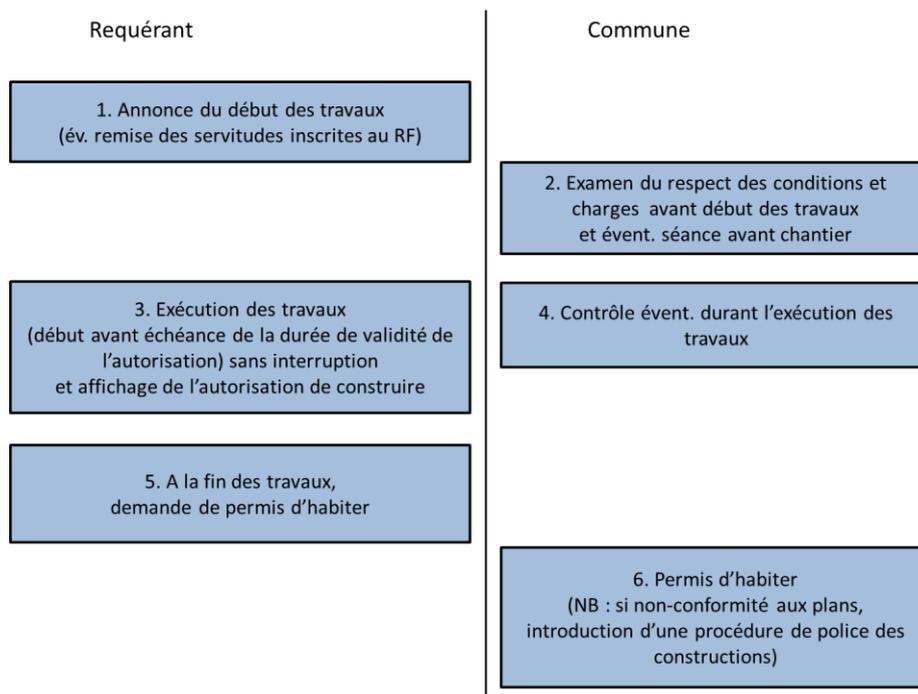


Schéma 2 : Procédure après l'autorisation de construire

1.1.1. Mise à l'enquête

a) Principe = Mise à l'enquête systématique

Toutes les demandes nécessitant une autorisation de construire sont mises à l'enquête publique (art. 36 al. 1 aLC ; art. 42 al. 1 LC).

b) Exceptions = Travaux de peu d'importance ne touchant pas les intérêts de tiers

Il peut être fait abstraction de l'enquête publique pour les travaux et les modifications de projets de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers (art. 36 al. 3 aLC ; art. 42 al. 3 LC).

c) Cas particulier : Modifications de projet

L'art. 57 aOC (art. 45 OC) apporte certaines précisions par rapport à l'art. 36 al. 3 aLC (art. 42 al. 3 LC), en cas de modification de projet.

Selon l'art. 57 aOC (art. 45 OC), en cas de modification de projet, l'obligation d'une mise à l'enquête dépend des changements apportés aux caractéristiques essentielles du projet (équipement, implantation, volumes, nombre d'étages, répartition dans les étages, affectation, aspect extérieur) :

- Si les caractéristiques essentielles ont été **modifiées de manière substantielle**, il ne s'agit en fait pas d'une modification de projet dès lors que le projet n'est plus comparable ; ainsi, le projet doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation et donc d'une nouvelle mise à l'enquête (art. 57 al. 2, 2^e phr. aOC) ;
- Si les caractéristiques essentielles du projet **demeurent inchangées**, il s'agit d'une modification d'un projet (= projet comparable) et, dans le contexte du présent rapport, on peut rencontrer deux situations distinctes :
 - Si une demande est *pendante auprès de l'autorité de première instance*, il peut être renoncé à une mise à l'enquête (et une autorisation peut être délivrée) après avoir entendu les intéressés, mais pour autant que ni les intérêts publics, ni les intérêts importants des voisins ne s'en trouvent touchés (art. 57a al. 3 aOC).
 - Si *l'autorisation initiale est entrée en force*, il peut être fait abstraction d'une mise à l'enquête (et une autorisation complémentaire peut être délivrée) après avoir entendu les intéressés, mais pour autant qu'aucun intérêt important des voisins ne soit touché (art. 57 al. 6 aOC).

La jurisprudence précise que, lorsque la modification apportée au projet initial n'est **pas de nature à porter atteinte aux intérêts des voisins ou à l'environnement**, l'absence de nouvelle mise à l'enquête est conforme aux garanties minimales déduites du droit d'être entendu ancré à l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. arrêt 1A.162/2004 du 3 mai 2005, consid. 5).

1.1.2. Délai de notification d'une autorisation de construire

Les autorisations de construire doivent être notifiées par le conseil municipal dans les 30 jours à compter de la décision (art. 51 al. 3 aLC).

A noter que la nouvelle législation sur les constructions ne prévoit plus un tel délai de notification, lorsque l'autorité compétente est une commune.

1.1.3. Début des travaux

a) Principe : Début des travaux

Les travaux peuvent être entrepris

- en l'absence d'opposition, dès la notification de l'autorisation de construire dans la mesure où les autorisations spéciales ont force exécutoire ;
- en cas d'opposition
 - soit 10 jours après la notification de l'autorisation de construire pour autant que l'effet suspensif n'ait pas été ordonné d'office ou qu'aucune requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif n'ait été déposé ;
 - en cas d'octroi de l'effet suspensif, après la levée définitive de l'effet suspensif ordonnée d'office ou sur requête (art. 54 aOC).

b) Cas particulier : Début anticipé des travaux

Le conseil municipal peut autoriser le début des travaux après l'expiration du délai d'opposition, au risques et périls du requérant, pour autant qu'il n'y ait pas d'opposition et qu'aucun intérêt public ne soit touché. Ceci est toutefois exclu lorsque le projet se situe à l'extérieur de la zone à bâtir ou que des autorisations spéciales sont nécessaires ou s'il modifie un monument ou un site protégé (art. 54 aOC).

1.1.4. Permis d'habiter

Avant qu'une construction puisse être occupée ou exploitée, le conseil municipal doit délivrer un permis d'habiter ou d'exploiter, ceci pour autant que les constructions soient reconnues conformes à l'autorisation de construire et aux conditions et charges liées à cette autorisation. Ce permis est délivré par l'autorité compétente sur demande du propriétaire (art. 59 aOC).

La justification du permis d'habiter est de permettre à la municipalité de vérifier la conformité des travaux au permis de construire et de s'assurer que les travaux sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des habitants (RDAF 1978, 266).

Le permis d'habiter ou d'utiliser est subordonné à quatre constats : les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements, la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis, les travaux intérieurs et extérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs et, enfin, l'équipement du terrain est réalisé (RDAF 2006 I 260).

1.2. Règles matérielles

1.2.1. Calcul de l'indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher utile (SBPu) et la surface constructible du terrain (art. 5 al. 1 aOC). Dans la loi sur les constructions du 15 décembre 2016, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, l'IUS a été remplacé par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

La SBPu se compose de la somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2, 1^{ère} phr. aOC). De plus, avec la modification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, pour les bâtiments de l'hôtellerie, les espaces qui ne sont pas dédiés aux activités premières de l'hôtellerie n'entrent pas en considération dans le calcul de la SBPu (art. 5 al. 2, 2^e phr. aOC). Le glossaire de l'aOC donne des précisions encore plus détaillées sur cette notion ; cela étant, le glossaire ne permet pas de déduire les saunas, salles de jeux et carnotzets en sous-sol ainsi que les piscines (cf. art. 90 RCCZ).

Enfin, il est ici relevé que la notion de la SBPu ne correspond pas forcément aux notions de surfaces utilisées dans le cadre de la LRS (infra III. B.) ainsi que de la LFAIE (infra III. C).

1.2.2. Transfert de densité

Si des fonds contigus sont situés dans la même zone, les propriétaires peuvent convenir, en constituant une servitude, de transférer sur la parcelle à bâtir l'indice non utilisé d'un fonds ; la servitude doit être inscrite au registre foncier en faveur de la commune avant le début des travaux (art. 7 aOC).

La surface constructible de terrain - qui permet de calculer l'IUS - est la surface comprise dans la zone à bâtir, déduction faite des surfaces déjà utilisées, des surfaces destinées au domaine public et des surfaces non constructibles telles que forêts, etc. (cf. glossaire aOC). Un transfert d'indice ne peut dès lors être constitué à partir du domaine public.

Si une servitude de transfert de densité peut être inscrite après la délivrance de l'autorisation de construire (au plus tard « avant le début des travaux », art. 7 al. 2 aOC ; art. 20 al. 3 LC), le conseil municipal doit impérativement assortir l'autorisation de construire d'une charge/condition correspondante (cf. par ex. ATC du 25 août 2017, cause A1 17 37, consid. 3.2). En principe, un accord écrit du propriétaire grevé suffit au moment de l'autorisation de construire.

En présence d'un projet impliquant plusieurs constructions, ainsi que des divisions de parcelles et des reports de densité, le constructeur doit fournir à l'autorité des documents et plans qui permettent de vérifier concrètement le respect des règles légales en matière d'indice d'utilisation du sol (cf. par ex. ATC du 10 juillet 2015, RVJ 2016 p. 19, consid. 4.3 et 4.4).

Par ailleurs, le Tribunal cantonal (TC) a retenu que la teneur des articles 13 alinéa 3 aLC et 7 alinéa 1 aOC était claire et qu'il ne devrait pas être possible de s'en écarter dans la pratique, le procédé de report de densité « cascade » n'apparaissant conforme ni à la lettre de la loi ni à la volonté du législateur (ACDP A1 12 330 consid. 3.2.1 cité in ATC du 10 juillet 2015, RVJ 2016 p. 22, consid. 4.3).

Le transfert de densité, en chaîne, n'apparaît donc, en principe, pas admissible sous l'empire de la loi sur les constructions du 8 février 1996 ou de l'ordonnance du 2 octobre 1996.

Par contre, la loi sur les constructions du 15 décembre 2016, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, a changé ce régime légal. En effet, désormais, le transfert est possible sur des fonds situés dans la même zone à bâtir et pour autant que le transfert n'entraîne pas une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone en cause ; le transfert au-delà d'une route de desserte servant en principe d'équipement routier de détail est possible (art. 20 aLC). Ainsi, la condition de la contiguïté des parcelles a été supprimée de sorte que la problématique du transfert en chaîne a disparu.

1.2.3. Conditions et charges liées à l'autorisation de construire – mention au RF

La décision d'autorisation de construire peut être assortie de conditions ou de charges (cf. art. 45 al. 3 lit. c aOC ; 38 al. 3 lit. c OC).

Ces clauses - il s'agit de clauses accessoires - permettent d'éviter le refus d'une autorisation et, dès lors, de respecter le principe de proportionnalité (ZEN RUFFINEN / GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 408 et les références citées).

Une *condition* subordonne les effets de l'autorisation à la survenance d'un événement futur et incertain. Une *charge* est une obligation de faire, de ne pas faire ou de tolérer, liée à l'autorisation. Les clauses accessoires sont assujetties aux mêmes exigences que l'autorisation elle-même, en particulier aux principes de la légalité, de l'intérêt public et de la proportionnalité. En ce qui concerne la légalité, elles ne doivent pas forcément être expressément prévues dans la loi, mais s'inscrire dans le but que celle-ci poursuit (id. p. 409-410 et les références citées ; art. 32 al. 2 aLC et art. 45 al. 2 let. a et al. 3 let. aOC ; cf. aussi art. 50 al. 2 LC).

L'art. 32 al. 2 aLC (art. 6 al. 5 LC) prévoit que les dérogations peuvent être assorties de conditions et de charges. Les délais, l'exclusion d'une indemnité (revers d'enlèvement ou de plus-value), l'interdiction de changer l'affectation, de distraire une parcelle, de diviser un immeuble ainsi que l'obligation de fournir une sûreté doivent être mentionnés au registre foncier avant le début des travaux, selon l'art. 32 al. 3 aLC (art. 6 al. 6 LC). A noter que le nouveau droit prévoit que la décision peut être soumise à des conditions et charges, dont la mention au registre foncier peut être ordonnée (art. 50 al. 2 LC).

1.2.4. Conformité à l'affectation de la zone

En vertu de l'art. 22 al. 2 LAT, une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et le terrain équipé (let. b).

2. Police des constructions

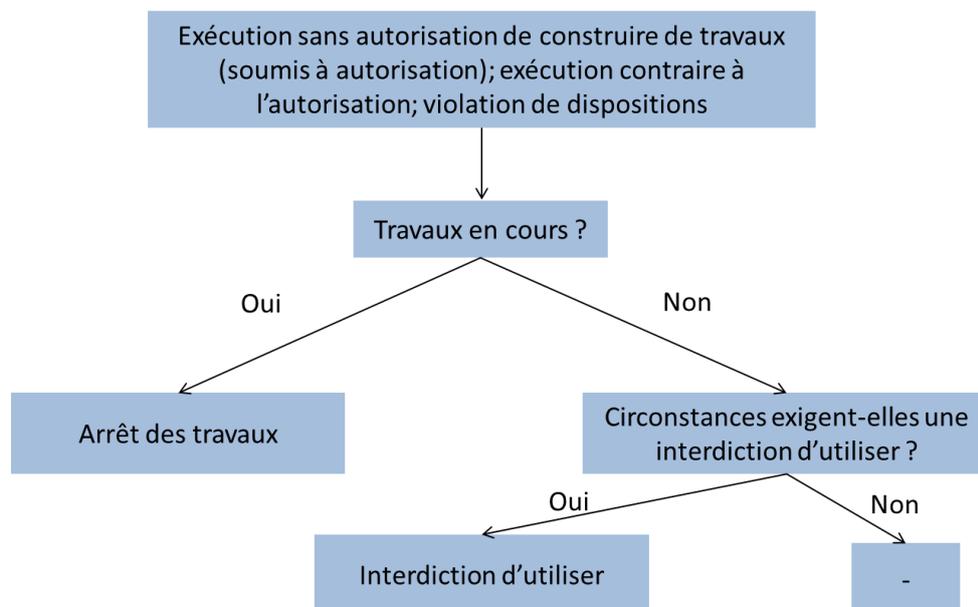


Schéma 3 : Arrêt des travaux / interdiction d'utiliser (art. 56 aLC)

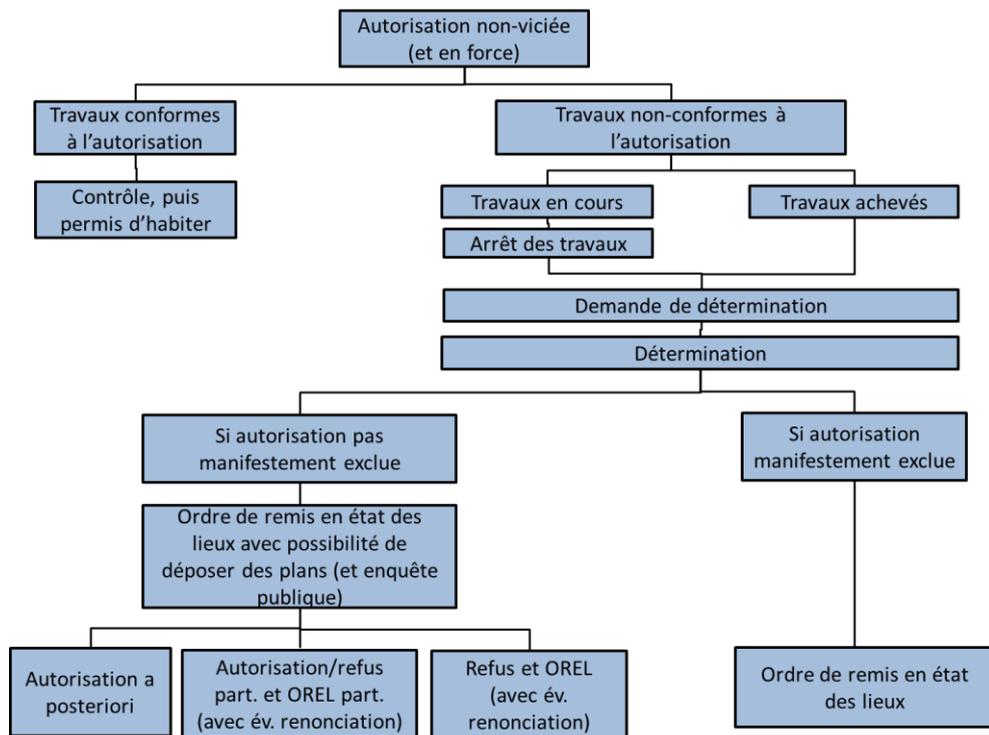


Schéma 4 : Procédure de police en présence d'une autorisation de construire non-viciée (art. 51 aLC)

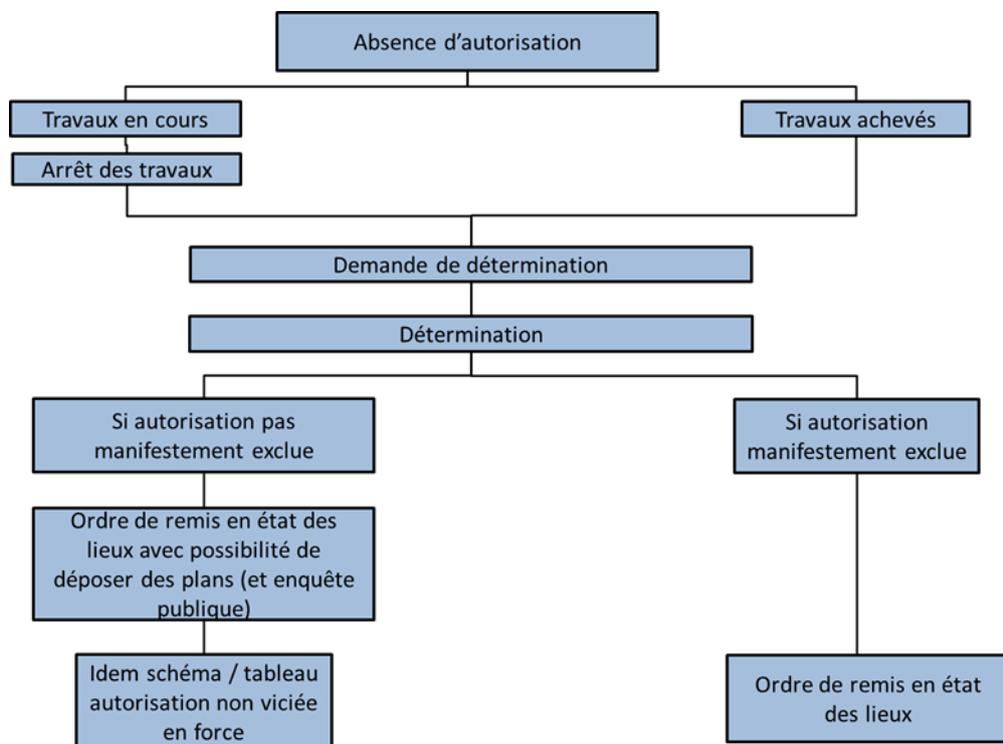


Schéma 5 : Procédure de police en l'absence d'une autorisation de construire

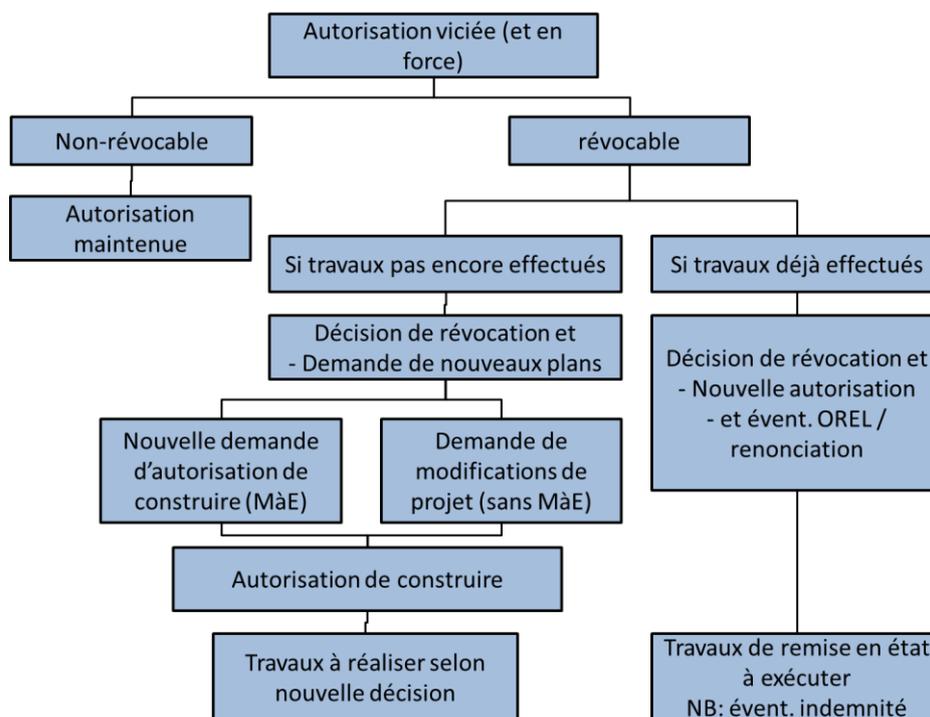


Schéma 6 : Procédure de police en présence d'une autorisation de construire viciée

2.1. Arrêt des travaux

Pour rappel, le conseil municipal doit ordonner l'arrêt des travaux le faire observer lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées (art. 51 al. 1, 1^{ère} phr. aLC).

Ceci correspond à une mesure provisionnelle indispensable à ordonner

- pour l'autorité : afin de contrôler la conformité du projet aux règles légales ;
- pour le requérant/propriétaire : afin de limiter la mesure de l'éventuelle remise en état qu'il devra assumer ensuite.

2.2. Procédure de remise en état des lieux (et éventuelle régularisation)

Les autorités de police des constructions ont le devoir de veiller à ce que les projets soient exécutés conformément aux dispositions légales et aux conditions et charges posées dans l'autorisation de construire (art. 58 al. 1 aOC ; art. 46 al. 1 OC). Elles ordonnent la remise en état des lieux conforme au droit en cas d'exécution illicite des travaux ou lorsque des dispositions en matière de construction ou des conditions et charges ne sont pas respectées (art. 58 al. 2 1^{ère} phrase aOC ; art. 46 al. 2 1^{ère} phrase OC).

L'art. 51 aLC, à la lumière duquel la pratique de la commune de Bagnes a été analysée, comporte les dispositions suivantes.

En présence de travaux réalisés non conformément à l'autorisation ou réalisés en l'absence d'autorisation, le conseil municipal doit fixer au propriétaire ou au titulaire d'un droit de superficie un délai convenable pour la remise en état des lieux conforme au droit sous la menace d'une exécution d'office (art. 51 al. 2 aLC).

Au propriétaire ou titulaire d'un droit de superficie mentionné dans la loi au titre de destinataire de la mesure, la jurisprudence ajoute le perturbateur par comportement (ATF 122 II 65).

La décision de remise en état des lieux doit contenir les éléments suivants (art. 51 al. 3 aLC) :

- a) la détermination exacte de la mesure à prendre par l'obligé pour rétablir une situation conforme au droit ;
- b) l'indication du délai d'exécution de la mesure ordonnée ;
- c) la menace de l'exécution d'office en cas de non-respect du délai fixé ;
- d) le cas échéant, l'indication de la possibilité de déposer une nouvelle demande ;
- e) l'indication des voies de recours.

Les règles suivantes sont applicables au rétablissement de l'état antérieur (art. 51 al. 4 aLC) :

- a) La décision de rétablissement de l'état antérieur est suspendue lorsque l'obligé a déposé dans les 30 jours à compter de sa notification une demande d'autorisation de construire. L'autorité peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Une telle demande est exclue lorsque le projet a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force ;
- b) L'autorité compétente examine dans le cadre de cette procédure si le projet peut éventuellement être autorisé ;
- c) Si le projet est partiellement ou totalement autorisé, la décision de rétablissement de l'état antérieur des lieux devient caduque dans la mesure correspondant à l'autorisation ;
- d) En cas de refus de l'autorisation de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme au droit doit être rétabli; elle fixe le cas échéant un nouveau délai pour l'exécution des mesures ordonnées.

Comme on peut le constater à la lecture des dispositions de l'art. 51 aLC, la procédure (après consultation du contrevenant) prévoit « automatiquement » (ou quasi automatiquement) une décision de remise en état des lieux (ordre de remise en état des lieux), laquelle, dans les cas où une régularisation est envisageable, comporte la possibilité de déposer une demande d'autorisation de construire. C'est cette décision d'ordre de remise en état des lieux qui a un « pouvoir contraignant » sur le contrevenant. Celui-ci, une fois la décision d'ordre de remise en état des lieux en force, devra se conformer au droit.

Le nouveau droit (art. 57 LC), quant à lui, diffère légèrement de l'ancienne procédure, en particulier dans les cas où une régularisation est possible. Pour de tels cas, il introduit formellement l'obligation pour l'autorité d'impartir au perturbateur un délai pour déposer une demande d'autorisation de construire. Et à défaut de dépôt d'une demande dans le délai fixé, l'autorité fait élaborer un dossier de demande d'autorisation de construire aux frais du perturbateur.

Dans le cadre de la procédure de remise en état des lieux, l'autorité tient compte des principes de proportionnalité et de la protection de la bonne foi (art. 58 al. 2 2^{ème} phrase aOC). Il est donc possible que pour ces motifs, ou pour d'autres principes applicables en droit administratif, l'autorité dans certains cas particuliers renonce partiellement (ou même totalement) à exiger la remise en état des lieux.

2.3. Révocation d'une autorisation de construire entrée en force

Les éléments théoriques qui suivent ont trait au sort des décisions qui, en dépit de leur contenu illicite, sont entrées en force.

Selon le droit cantonal, le conseil municipal peut révoquer une autorisation de construire **viciée** entrée en force à certaines conditions (art. 33 al. 1 let. a LPJA). Ainsi, l'autorité peut, d'office ou sur demande, révoquer une décision viciée pour autant que :

- des prescriptions légales spéciales, la nature de l'affaire, le principe de la bonne foi ou d'autres principes généraux du droit reconnus ne s'y opposent pas
- et que d'importants intérêts publics, qu'il n'est pas possible de préserver autrement, le demandent.

Dans ce cadre, il faut mettre en balance deux intérêts distincts :

- l'intérêt à l'application correcte du droit objectif et
- l'intérêt à la sauvegarde de la sécurité juridique (protection de la confiance).

En règle générale, le principe de la sécurité juridique (protection de la confiance) prime à l'intérêt à la mise en œuvre du droit objectif et une révocation n'est en principe pas admissible. La jurisprudence a développé une série de cas dans lesquels une révocation n'est en principe pas possible (sur la catégorisation, cf. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zurich 2010, p. 220ss ; M. RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zurich 1999, p. 169ss) :

1. **Base légale expresse** : Il existe, très rarement, des domaines juridiques qui excluent une révocation ; ce n'est pas le cas du domaine des constructions.
2. **Octroi d'un droit acquis** (par la loi, une décision ou l'histoire : Il s'agit de prétentions de particuliers envers l'entité publique qui engendrent une protection de la confiance, respectivement de la propriété. Une autorisation de police, telle qu'une autorisation de construire, n'entre pas dans cette catégorie (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, p. 225).
3. **Décision rendue dans une procédure avec examen détaillé de tous les intérêts en présence** : Il doit s'agir d'une décision rendue après dans une procédure au cours de laquelle les intérêts opposés ont dû être examinés sous tous leurs aspects. La procédure d'autorisation de construire constitue une telle procédure.
4. **Usage de la faculté octroyée par la décision** : La décision en cause doit avoir octroyé une certaine faculté et la bénéficiaire en a déjà fait usage. Ceci est le cas lorsque des travaux ont été entièrement réalisés suite à la délivrance d'une autorisation de construire (ATF 109 Ib 246, ATF 1C_14/2008, consid. 5.2).

Cela étant, même dans les cas précités, une révocation d'autorisation est possible si un intérêt public très important est présent (situation exceptionnelle par rapport à la protection du paysage ou la protection des eaux / biens de police ; cf. ATF 107 Ib, 39). Ainsi, cette règle n'a pas une portée absolue ; dans ces cas également, une révocation peut entrer en ligne de compte lorsqu'elle apparaît dictée par un intérêt public prédominant (ATF 121 II 273 ; ATF 137 I 69 consid. 2.3 p. 71 s.; ATF 135 V 215 consid. 5.2 p. 221 s.; ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313 s. et les références citées ; ATF 137 I 69 consid. 2.3 p. 71 s.; ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313 s.; ATF 121 II 273 consid. 1a p. 276 ss et les références citées). En outre, il en va de même de la bonne foi de l'administré. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 98, Ib 241 consid. 4b p. 250; ATF 93 I 390 consid. 2 p. 394 ss).

En résumé :

- Dans le cas d'une **autorisation de bâtir dont il a déjà été fait usage**, l'intérêt public invoqué par l'autorité compétente pour justifier une révocation devrait être prépondérant par rapport à celui du bénéficiaire de ladite autorisation (cf. JEAN-CLAUDE LUGON, Révocation, reconsidération, révision, in ZBI 1989 p. 425 ss). Une révocation devrait demeurer dans un tel cas tout à fait exceptionnelle (en fait, lorsque une telle mesure s'impose pour préserver un bien de police). Si la situation de non-conformité au droit « se limite » au non-respect du droit cantonal sur les constructions, une révocation de la décision ne semble, *a priori*, guère envisageable. Mais il n'en demeure pas moins que, pour chaque cas, un examen approfondi doit être fait, incluant une pesée complète des intérêts. En cas de révocation, l'autorité devrait en outre examiner dans quelle mesure une remise en état des lieux (mise en conformité au droit) est admissible.
- Si le titulaire de l'autorisation n'a **pas fait usage de son autorisation** de construire, on peut se poser la question de savoir si le fait que l'autorisation ait été rendue à l'issue d'une procédure complète, en ce sens qu'elle a permis de traiter de manière circonstanciée les questions de fait et de droit (comme cela doit être en principe le cas dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire) soit de nature à faire obstacle, dans tous les cas, à une révocation. L'autorité communale devra, dans le cadre de la pesée des intérêts, notamment intégrer la question de la bonne foi du requérant.

3. Droit pénal administratif (sanctions pénales)

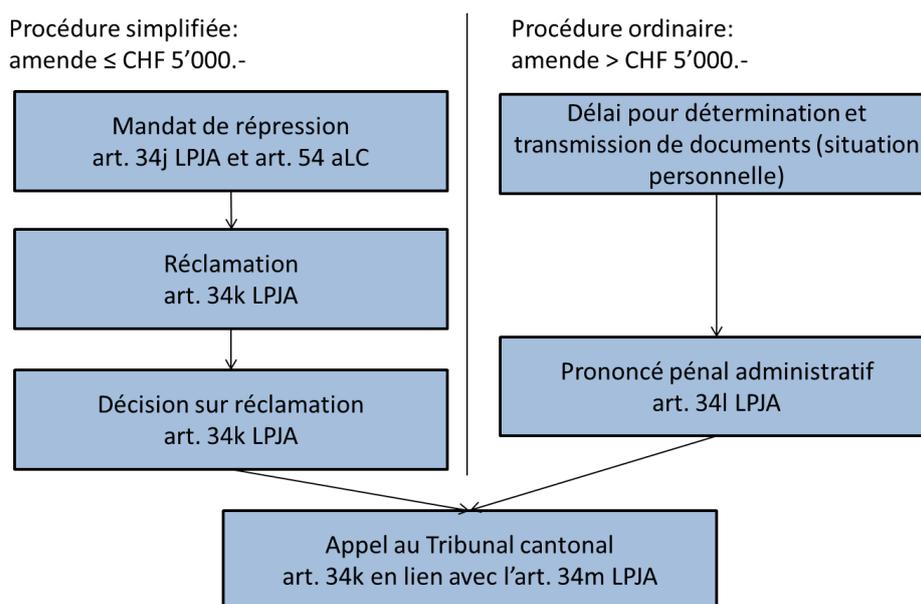


Schéma 7 : Procédure de droit pénal administratif

3.1. Généralités

Le canton du Valais a choisi la voie du droit pénal administratif, en confiant à une autorité administrative, soit l'autorité compétente en matière de droit public des constructions (cf. art. 2 et 54 aLC), l'instruction de la cause et le prononcé d'une sanction à l'encontre de celui qui contrevient aux dispositions de la loi sur les constructions et de ses dispositions d'exécution.

L'art. 54 aLC (actes punissables et sanctions pénales) traite des amendes. L'article énumère, de façon non exhaustive, les comportements punissables ainsi que les auteurs potentiels d'infraction.

La procédure est régie par les dispositions spéciales contenues dans la loi sur les constructions (art. 55 et 56 aLC), par les dispositions de « droit pénal administratif » contenues dans la LPJA (art. 34h ss LPJA en lien avec l'art. 38 al. 2 lit. b LACPP), ainsi que, dans une certaine mesure, par les dispositions du Livre premier du code pénal (art. 59 LACP).

3.2. Distinction – droit pénal administratif – procédure de police des constructions

Il est important de clairement distinguer les deux types de procédure :

- celles de « droit pénal administratif » qui visent à punir l'auteur d'une infraction ;
- celles de « police des constructions », qui visent, notamment, à « faire rétablir l'état conforme au droit lorsque les travaux de construction sont illicites ou que des dispositions en matière de construction ou les conditions et charges n'ont pas été respectées » ou à supprimer « des troubles causés à l'ordre public et provenant de constructions et installations inachevées, mal entretenues ou contraires aux prescriptions ».

Les deux procédures sont distinctes et obéissent chacune à leurs règles propres. Les deux procédures doivent se dérouler séparément. Il en découle quelques principes. Par exemple, une situation non conforme au droit doit être réglée au moyen d'une procédure de police des constructions (par ex. l'ordre de remise en état des lieux), indépendamment de la prononciation ou non d'une amende, laquelle dépendra notamment de la faute de l'auteur.

A cet égard, on ne saurait par exemple tolérer une situation illicite (renoncer à exiger une remise en état des lieux), au motif qu'une amende a été ou sera prononcée. Il peut certes être possible, dans un cas particulier, qu'une situation illicite doive être tolérée, mais ce sera pour des motifs tenant au principe de la proportionnalité ou de la protection de la bonne foi, et non pas en raison du fait que l'autorité a prononcé ou entend prononcer une amende.

Dans le même sens, dans l'hypothèse où les travaux ont été réalisés sans autorisation de construire, on ne saurait conditionner l'octroi de l'autorisation de construire au paiement d'une amende. L'examen de la construction réalisée doit être fait uniquement sur la base du droit matériel applicable (la construction est-elle régularisable ?). Quant à l'amende punissant le comportement fautif (travaux réalisés sans autorisation), elle sera le cas échéant rendue indépendamment de la question de savoir si une remise en état sera ordonnée.

3.3. Sanctions pénales

Les sanctions pénales en matière de droit des constructions sont régies par l'art. 61 LC (art. 54 aLC), lequel décrit, de façon non exhaustive, les personnes responsables (auteurs d'infraction) et les actes punissables.

La confiscation des gains illicites est explicitement prévue à l'art. 61 al. 2 OC.

3.4. Droit d'être entendu

Dans le cadre de la procédure de droit pénal administratif, il convient de veiller au respect du droit d'être entendu du contrevenant. Il est ici relevé toutefois que, dans les cas où la situation de fait paraît clairement établie et où l'infraction peut être réprimée par une amende n'excédant pas 5'000.- frs, un prononcé pénal administratif peut être rendu, sans audition préalable du contrevenant, en la forme d'un mandat de répression sommairement motivé (art. 34j LPJA) ; toutefois, une réclamation auprès de la même autorité peut être déposée à l'encontre du mandat de répression, cela permettra au prévenu de se déterminer en détail sur les faits reprochés.

B. Législation fédérale sur les résidences secondaires

La loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS) et l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

La période précédente, soit la période entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2015, était régie par l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012. Il est important de noter que dite ordonnance ne permettait pas l'agrandissement de résidences secondaires.

En application de la LRS, dans le contexte des contrôles effectués, il faut rappeler ce qui suit :

Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés :

- a) comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3, ou
- b) comme logement affecté à l'hébergement touristique.

Un logement est réputé affecté à l'hébergement touristique uniquement s'il est mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local; de plus, il doit remplir l'une des conditions suivantes :

- a) être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal ;
- b) ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé.

L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une charge sous la forme d'une restriction d'utilisation. Immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné (art. 7 al. 3 et 4 LRS).

Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, des modifications de logements créés selon l'ancien droit sont admissibles. Un logement créé selon l'ancien droit et un logement qui a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou était au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date (art. 10 LRS). De tels logements peuvent être agrandis selon l'art. 11 al. 3 LRS jusqu'au maximum 30% de la surface utile principale (SUP) qui existait le 11 mars 2012, dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire.

Lorsque les agrandissements dépassent le plafond de 30%, ils sont autorisés pour autant que le logement soit déclaré en tant que résidence principale ou en tant que logement affecté à l'hébergement touristique, si les conditions y relatives sont remplies. L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une restriction d'utilisation correspondante et ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné (art. 11 al. 4 LRS).

Dans l'application de la loi sur les résidences secondaires, il y a encore quelques incertitudes juridiques. Ainsi notamment en ce qui concerne la question de savoir si une démolition d'un bâtiment créé selon l'ancien droit et une reconstruction avec un agrandissement – sans que l'affectation existante soit modifiée – peuvent être autorisés, respectivement si les alinéas 2 et 3 de l'article 11 LRS peuvent être appliqués de manière cumulative. Selon l'avis du Centre de compétence résidences secondaires (CCR2), un agrandissement d'un bâtiment créé selon l'ancien droit est possible non seulement si l'agrandissement constitue la seule mesure constructive, mais également s'il est réalisé dans le cadre d'une rénovation, d'une reconstruction ou d'une démolition et reconstruction d'un bâtiment créé selon l'ancien droit. Cela vaut uniquement s'il n'y a pas de changement d'affectation et si aucun nouveau logement n'est créé.

Enfin, il est relevé qu'au sens de la LRS, la surface déterminante est la surface utile principale (SUP) selon la norme SIA 416 (supra III.A.1.2.1.).

C. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

1. Assujettissement du propriétaire

L'acquéreur d'un immeuble est considéré comme assujetti s'il remplit l'une des conditions de l'art. 5 LFAIE. Celui-ci doit, dans le cadre de la procédure d'acquisition, présenter une requête auprès de l'autorité de première instance dans le but d'obtenir l'autorisation d'acquisition ou de faire constater son non-assujettissement (art. 17 LFAIE).

2. Exigences relatives à l'immeuble

Lors du dépôt de la demande d'autorisation d'acquisition d'un logement de vacances, une personne à l'étranger au sens de l'art. 5 LFAIE doit notamment déposer les plans du logement et une attestation d'architecte indiquant le nombre, la surface et l'affectation des pièces. Ces documents permettent de vérifier les conditions d'octroi d'une autorisation qui prévoit l'obligation que le logement constitue une seule unité de logement, celle-ci devant former une unité cohérente et ne permettre l'affectation qu'en tant que logement de vacances. Certains indices permettent de constater qu'un immeuble peut potentiellement être utilisé comme plus d'une unité de logement, par exemple : l'affectation des pièces, le nombre de cuisines, d'accès, d'entrées ou de compteurs électriques.

La LFAIE limite la surface nette de plancher habitable (surface intérieure des murs définie selon la pratique et la jurisprudence [supra III.A.1.2.1]) d'un logement de vacances à 200 m² et celle de la parcelle à 1000 m² (art. 10 al. 2 et 3 OAIE). Des dérogations sont exceptionnellement admissibles avec justification d'un besoin particulier dûment prouvé. Dans ce cadre, toute modification d'un logement autorisé, tels que l'agrandissement, le changement d'affectation ou la création de locaux de service modifiant ou pas la surface nette de plancher habitable doit être communiquée à l'autorité de première instance pour examen de la conformité des aménagements à la LFAIE.

L'affectation et la surface des pièces ne comptant pas dans la surface nette de plancher habitable (locaux de service, caves, balcons, etc.) doivent également être justifiées et ne pas être disproportionnées. Enfin, le nombre de places de parking autorisées par logement est également limité.

3. Procédure et sanctions

Le traitement d'un dossier LFAIE, notamment concernant le contrôle du respect des conditions de l'autorisation, consiste à exiger des propriétaires ou de leurs représentants la production de documents destinés à établir la situation de fait, sous peine des sanctions prévues aux art. 25 ss LFAIE. Certaines pièces peuvent également être obtenues auprès des autorités ou intermédiaires. Le refus de fournir des renseignements peut être sanctionné par une amende selon l'art. 31 LFAIE.

Les infractions, notamment les modifications portant la surface nette de plancher habitable au-delà de la limite légale ou pour lesquelles un agrandissement n'est pas justifié, sont sanctionnées par des mesures visant à limiter l'usage et l'affectation du logement (cessation de l'état illicite), voire par la révocation de l'autorisation et la vente forcée de l'immeuble (art. 25 ss LFAIE).

Acquisition du logement	Modification du logement
a) Requête b) Traitement a. Motifs d'autorisation b. Vérification des conditions c) Notification de la décision a. Au requérant b. A la commune c. A l'Office fédéral de la justice et à l'autorité cantonale habilitée à recourir d) Recours ouvert au TC e) Inscription et mentions au RF	a) Requête b) Traitement a. Motifs d'autorisation b. Vérification des conditions c) Notification de la décision a. Au requérant b. A la commune c. A l'Office fédéral de la justice et à l'autorité cantonale habilitée à recourir d) Recours ouvert au TC e) Constatation de la conformité à la LFAIE ; cas échéant mentions au RF
En cas d'infractions constatées ou dénoncés → procédure des art. 25 ss LFAIE	

Schéma 8 : Procédure en cas de nécessité d'une autorisation LFAIE

IV. CONSTATS SUR LE TRAITEMENT DES DOSSIERS PAR LA COMMUNE DE BAGNES

Afin de préciser l'analyse, autant juridique que factuelle, il est important de présenter certains constats réalisés dans le traitement des dossiers par la commune de Bagnes. Ces éléments sont présentés en fonction de législation pertinente et du type de procédure concerné.

A. Législation cantonale sur les constructions

1. Autorisation de construire (y compris modification de projet)

1.1. Procédure

1.1.1. Modifications du projet – enquête publique

A plusieurs reprises, le conseil municipal a renoncé à une nouvelle mise à l'enquête lorsqu'il était question de modification de projet. Or, bien que la commune dispose d'une certaine marge d'appréciation en la matière, il semble que, pour certains dossiers, une nouvelle mise à l'enquête aurait dû être effectuée ou en tous les cas une consultation des intéressés, en particulier au vu de la nature et de l'ampleur des modifications (sur les conditions exactes : supra III.A.1.1.1. ; art. 57 aOC ; art. 45 OC).

Dossiers contrôlés nos : 2, 3, 30, 35, 41

1.1.2. Délai de notification de décision

Pour un certain nombre de dossiers, la décision prise par le conseil municipal a été notifiée après l'écoulement d'un délai relativement long (les délais pouvant dépasser 6 mois). Pour rappel, toute décision d'autorisation de construire doit être notifiée dans les 30 jours à compter de la décision (art. 51 al. 3 aOC).

Selon informations obtenues de la part de la commune, cette problématique est en voie de résolution.

Dossiers (parmi liste « autorisations de construire ») contrôlés no : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37

1.2. Règles matérielles

1.2.1. Calcul de l'indice d'utilisation du sol (IUS)

Cet élément est important puisque c'est lui qui a déclenché l'affaire dite des constructions illicites de Bagnes.

Le SGT a pu constater, sous réserves des précisions émises ci-après, que la commune de Bagnes avait cessé sa pratique illicite en matière de calcul d'IUS depuis la sommation que lui a adressée le Conseil d'Etat en sa qualité d'autorité de surveillance le 27 avril 2016.

Certes, dans un certain nombre de dossiers contrôlés, apparaissent des décisions dont le calcul de l'IUS est non conforme au droit cantonal. Mais il s'agit d'autorisations rendues avant la sommation de l'Etat du Valais, autrement dit de « vieux dossiers ». Pour rappel, certains espaces n'étaient pas considérés par le conseil municipal comme une surface brute de plancher utile (SBPu). Le conseil municipal a appliqué pendant de nombreuses années l'art. 90 de son RCCZ qui se révèle contraire à la législation cantonale (art. 5 al. 2 aOC ; Glossaire ad « surface brute de plancher »), en particulier pour ce qui concerne les « saunas, salles de jeux et carnotzets en sous-sol, ainsi que les piscines à quelque niveau qu'elles se trouvent ».

Parmi les décisions rendues après la sommation du Conseil d'Etat, le SGT en a trouvé une seule ne respectant pas les dispositions cantonales sur la densité. Il s'agissait d'un projet d'agrandissement d'un chalet. Or si dans l'agrandissement projeté, le calcul était exact, le projet ne prenait pas en compte les surfaces non comptées, à tort, comme SBPu dans la construction d'origine. Dans un tel cas, l'autorité aurait dû procéder au cumul de toutes les surfaces. Cette décision a cependant été révoquée par la commune de Bagnes en date du 13 octobre 2016.

Le SGT a pu noter qu'une autre décision, également rendue après la sommation du Conseil d'Etat, approuvait un calcul illicite de l'IUS. Cette décision a cependant la particularité de se rapporter à des travaux réalisés de longue date, et avec l'aval ou du moins au su de la commune.

Un autre dossier comporte un agrandissement illicite de SBPu. Cela dit, au vu des plans (plans peu clairs et éléments litigieux non mis en couleur), il est extrêmement difficile de déterminer si ledit agrandissement a bel et bien été autorisé dans la décision rendue après la sommation.

Enfin, deux autres dossiers posent problème en matière d'IUS, mais concernent des décisions encore à rendre par la commune de Bagnes dans le cadre d'une procédure de police des constructions. Ils sont donc susceptibles d'intéresser l'autorité de surveillance.

Dossiers contrôlés : tous

Dossiers contrôlés posant question en ce qui concerne les décisions rendues après la sommation : 10 (décision révoquée) ; 19 (apparemment, travaux déjà réalisés depuis longtemps et pas certain, au vu des plans, que l'agrandissement « litigieux » ait été formellement autorisés) ; 39 (travaux réalisés depuis longtemps et avec l'aval à l'époque de la commune, ou du moins au su de cette dernière) ; 40 (travaux déjà réalisés ; décision pas encore rendue par la commune) ; 47 (décision pas encore rendue par la commune).

1.2.2. Transfert de densité

En matière de transfert densité, le SGT a pu constater un certain nombre de pratiques qui n'apparaissent pas conforme au droit.

Dans un projet, à première vue autorisable, mais nécessitant un transfert de densité, la décision d'autorisation de construire prenait en compte de la densité issue de parcelles voisines, mais elle n'était pas assortie de la charge correspondante (transfert de densité ou réunion de parcelles). Mais il est important de souligner que les parcelles appartenaient au même propriétaire.

Un autre projet, en soit autorisable, utilisait la densité issue d'une parcelle contiguë, sans que la décision ne comporte formellement la charge correspondante. Il s'agissait à nouveau de parcelles appartenant au même propriétaire, celles-ci étant de plus constituées au registre foncier comme fonds dépendants.

Même dans ces cas particuliers, une servitude de densité doit formellement être constituée. Et même si une servitude de transfert de densité peut être inscrite après la délivrance de l'autorisation de construire (au plus tard « avant le début des travaux », art. 7 al. 2 aOC ; art. 20 al. 3 LC), le conseil municipal doit impérativement assortir l'autorisation de construire d'une charge/condition correspondante (cf. par ex. ATC du 25 août 2017, cause A1 17 37, consid.3.2).

Dossiers contrôlés no : 6, 11

Dans plusieurs dossiers, le conseil municipal a admis des transferts de densité en chaîne, via une voie publique. Or, il n'apparaît pas qu'une telle pratique (transfert en cascade) était admissible sous l'empire de la loi sur les constructions du 8 février 1996 (supra III.A.1.2.2.), c'est-à-dire au moment où les décisions ont été rendues.

La nouvelle législation cantonale sur les constructions offre plus de possibilité dans ce domaine, dans la mesure où elle permet, à certaines conditions, le transfert de densité au-delà d'une route et le transfert d'indice de parcelles non voisines (supra III.A.1.2.2.).

Dossiers contrôlés no : 30, 50

Dans deux dossiers, le SGT a pu constater des transferts de densité opérés directement depuis la voie publique. Or, le domaine public ne comportant pas de « surface constructible », il ne peut fait l'objet d'un quelconque transfert d'indice (supra III.A.1.2.2.).

Dossiers contrôlés no : 34 ; 48

Enfin, à l'instar d'un nombre important de communes, la commune de Bagnes ne disposait pas de registre des transferts de densité.

1.2.3. Affectation des locaux (respectivement garantie du maintien de l'affectation autorisée)

Une grande partie des décisions rendues comporte une charge de ce type : « *une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions* ».

L'objectif poursuivi par la commune semble être de rendre attentif le propriétaire, ainsi que les potentiels acheteurs, à deux éléments : 1. l'impossibilité de changer d'affectation les différents espaces ; 2. la confiscation d'un éventuel gain illicite.

Cela étant, il apparaît qu'une telle mention ne constitue au final qu'un rappel (interdiction de changement d'affectation sans autorisation de construire / perception d'un éventuel gain illicite).

1.2.4. Résidences principales en zone T3 et T4

Selon le RCCZ de la commune de Bagnes, la zone à bâtir « zone touristique T3 » est destinée aux résidences secondaires de vacances individuelles ou groupées (pour le détail, cf. art. 107 RCCZ). La zone à bâtir « zone touristique T4 » est destinée aux résidences secondaires (pour le détail, cf. art. 108 RCCZ). Le SGT a constaté que le Conseil municipal a autorisé, dans certains cas, la construction de résidences principales en zone T3 et T4.

Dans son arrêt du 4 avril 2014 (ATF 1C_874/2013), le Tribunal fédéral relève que « *au contraire des zones T1 et T2, la zone T4 n'est pas consacrée à l'habitation permanente. Les résidences principales ne sont toutefois pas expressément exclues pour cette zone, comme le sont les commerces, artisanats et ruraux (let. c). Il n'y a pas lieu de rechercher plus avant si cette circonstance concrète pourrait constituer un indice en faveur d'un abus de droit, dès lors que le recours ne comporte aucune motivation à ce propos ...* ».

Comme mentionné dans son arrêt, le TF n'a pas traité plus en détail ce point, celui-ci n'étant analysé que sous l'angle de l'abus de droit et le recours ne comportant aucune motivation à ce propos.

L'examen de cette question (l'admissibilité de résidences principales en zone T3 et T4) excède sans doute le mandat du SGT. Elle requiert notamment une connaissance approfondie des circonstances locales, des circonstances qui ont entouré l'adoption des dispositions communales en lien avec les secteurs T3 et T4, des autorisations rendues dans les secteurs concernés avant l'entrée en vigueur des dispositions applicables en matière de résidences secondaires.

Le SGT observe par ailleurs que d'autres décisions, rendues par différentes instances (Conseil d'Etat, décisions des 27 janvier et 7 septembre 2016 ; Tribunal cantonal A1 16 71 et A1 16 241) ont été rendues postérieurement à l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné et concernaient des résidences principales en zone T4 du territoire de la commune de Bagnes. Toutes ont confirmé la décision de la commune de Bagnes, mais elles ont cependant été rendues à l'occasion de recours où il était fait grief d'un éventuel abus de droit.

En tous les cas, il serait sans doute opportun, pour la commune de Bagnes, de revoir la formulation des articles 107 et 108 du RCCZ et de définir plus clairement l'affectation des zones concernées, lors de la prochaine révision du PAZ et du RCCZ, afin de lever toute ambiguïté.

Dossiers contrôlés no : 11, 30, 37, 49 et 51

1.2.5. Tableau des zones

Lors des visites locales le SGT a pu constater que la commune de Bagnes utilise un tableau des zones différent du tableau homologué. Ceci concerne en particulier les règles suivantes:

- Destination « Bureaux » des zones T2, T3 et T4 ;
- Les largeurs maximales ;
- Les longueurs maximales de la zone T1 ;
- Les hauteurs maximales des zones T3 et T4 ;
- Les distances aux limites (D aval) de la zone T2 ;
- Bonus de densité pour un plan de quartier en zone T4.

Au début des années nonante, la commune de Bagnes a déposé un dossier de révision globale du PAZ et du RCCZ pour l'ensemble de son territoire. Vu l'urgence de la commune d'avoir un PAZ et un RCCZ pour la station de Verbier, il a été décidé de traiter ce secteur en priorité. Le Conseil d'Etat a homologué, le 16 septembre 1998, le PAZ de Verbier et les prescriptions réglementaires y relatives. Ce sont ces prescriptions qui sont appliquées par la commune de Bagnes jusqu'à ce jour.

Dans les années 2000, la commune de Bagnes a déposé une requête d'homologation du nouveau PAZ et du nouveau RCCZ pour l'ensemble du territoire communal. En date du 23 octobre 2000, le Conseil général de Bagnes a approuvé le nouveau RCCZ avec des modifications des prescriptions pour certaines zones (notamment T2, T3 et T4) par rapport à celui de 1998. Vu l'urgence à légaliser par une homologation partielle les zones à bâtir qui ne sont pas contestées (traitement ultérieur des recours déposés contre la décision du Conseil général), le Conseil d'Etat a homologué, en date du 6 février 2002, partiellement le nouveau PAZ et le nouveau RCCZ sous certaines réserves et précisions qui ne concernent ni le PAZ de Verbier ni les zones T1 à T4.

Finalement, en date du 25 juin 2003, le Conseil d'Etat a homologué les plans, secteurs et prescriptions réglementaires approuvés par le Conseil général le 23 octobre 2000 et laissés en suspens dans la décision de 2002 et sous certaines réserves et modifications qui ne concernent pas les prescriptions des zones T1 à T4.

Sur la base de ces éléments, le SDT estime que le RCCZ homologué par le Conseil d'Etat le 16 février 1998 a été abrogé et remplacé par celui homologué le 6 février 2002. En d'autres termes, pour le SDT, les prescriptions réglementaires applicables pour les zones T1 à T4 sont celles figurant dans le RCCZ homologué par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003.

La commune de Bagnes, interpellée sur ce point, s'est déterminée de la manière suivante : *« Bien que les prescriptions relatives aux hauteurs, largeurs et longueurs des zones T1 à T4 appliquées par la commune diffèrent du règlement homologué, il n'a jamais été dans l'intention de la commune de le faire délibérément. En effet, la première version homologuée du règlement communal correspond à ce qui a toujours été appliqué et nous ne comprenons pas comment cette modification est intervenue dans la procédure d'homologation du RCCZ. Compte tenu de la situation, soit modification du règlement en cours de traitement, changement législatif au 1^{er} janvier 2018 et application uniforme de la première version du RCCZ, nous estimons que ce point mérite une attention toute particulière et qu'il doit être analysé et approfondi en collaboration avec le SDT ».*

Le SGT prend note de la détermination de la commune de Bagnes à ce sujet.

Dans la mesure notamment où d'autres autorités (services de l'Etat, Conseil d'Etat agissant en tant qu'autorité de recours, Tribunal cantonal, ...) ont appliqué, pour des raisons inconnues et plus identifiables pour le SGT le tableau « erroné », il n'appartient pas au SGT d'apporter une réponse définitive à cette problématique, qui est apparue en cours d'examen des décisions communales.

Le SGT ajoute que, au vu des documents consultés, il ne ressort pas que le tableau des zones ait été appliqué de manière différenciée, suivant les dossiers déposés.

2. Police des constructions

2.1. Ordre d'arrêt des travaux

Il est apparu, lors du contrôle des dossiers sélectionnés parmi la liste « dossiers à régulariser - en cours de régularisation » (dossiers nos 38 à 51), que le conseil municipal s'était abstenu, ou du moins n'avait pas prononcé d'ordre d'arrêt des travaux alors même que les travaux réalisés ou en cours de réalisation ne correspondaient pas à l'autorisation délivrée (art. 51 al. 1 aLC ; art. 56 LC).

Cet aspect - prononciation ou non d'ordre d'arrêt des travaux - ne ressortait pas clairement des dossiers sélectionnés parmi liste « autorisation de construire » (dossiers nos 1 – 37) et n'a par conséquent pas été contrôlé par le SGT lors de l'analyse des dossiers figurant dans cette liste.

Dossiers contrôlés no : 48

Il a également été constaté, dans des cas où un ordre d'arrêt des travaux avait été prononcé, que celui-ci ne comportait pas de voie de droit.

Dossiers contrôlés no : 11 ; 48

2.2. Décision (respectivement absence de décision) de remise en état des lieux avec possibilité de dépôt de plan (art. 51 aLC)

Le conseil municipal n'a pas toujours engagé la procédure prévue à l'art. 51 aLC (ordre de remise en état des lieux) avec la diligence voulue, et en suivant les étapes de ladite procédure :

1. Constat ;
2. Invitation à se déterminer ;
3. Ordre de remise en état des lieux avec, si les conditions sont réunies, possibilité de déposer une demande d'autorisation de construire (régularisation) ;
 - a. (cas échéant et si nécessaire) enquête publique de ladite demande
 - b. autorisation de construire/refus d'autorisation de construire ; si nécessaire, remise en état des lieux de certains éléments
4. Contrôle de l'exécution ;
5. A défaut d'exécution, exécution par substitution.

C'est en principe dans le cadre de cette procédure qu'une décision de régularisation peut intervenir.

Dossiers contrôlés nos : 26, 40, 45; 46

2.3. Décision d'autorisation de construire viciée : révocation, respectivement absence de révocation

Les décisions rendues en violation de la loi sur les constructions, selon l'ancienne pratique illicite de la commune de Bagnes en matière d'IUS, sont viciées. La plupart des décisions sont formellement passées en force.

La question se pose de savoir si la révocation desdites décisions s'impose en application de l'art. 32 LPJA. Ce point correspond en partie au 2^{ème} élément du mandat du SGT (contrôle des régularisations entreprises par la commune de Bagnes).

Il est apparu que le conseil municipal n'entendait pas examiner, pour chaque décision rendue dans le passé, s'il y avait lieu de la révoquer. Or, au vu de la violation parfois importante des dispositions applicables en matière d'IUS, ainsi que le cas échéant en cas de violations importantes d'autres dispositions, le conseil municipal devrait analyser chaque dossier et examiner si une révocation entre en considération. Il ne saurait simplement renoncer à toute analyse en prétendant que, dans tous les cas, aucune révocation n'est possible. Certes, il est possible que la très grande partie des dossiers ne puisse faire l'objet d'une révocation ; cela étant, il ne saurait être exclu dans l'absolu (en particulier en présence d'un bien de police, ou évent. lorsque les travaux n'ont pas encore débuté) que certaines décisions puissent être révoquées suite à la pondération des intérêts à effectuer (application correcte du droit // sécurité juridique et protection de la confiance).

La commune de Bagnes a certes transmis au Conseil d'Etat une liste de décision sous la rubrique « dossiers régularisés ou en cours de régularisation ». Cette liste compte des dossiers pour lesquels une procédure de régularisation ou de remise en état des lieux a été entreprise, au motif que les travaux réalisés ne correspondent pas à l'autorisation rendue. Par contre, aucune décision au motif de son caractère vicié, et pour ce seul motif, n'a été intégrée à ladite liste.

Dossiers contrôlés nos : 4, 10, 19, 30, 35, 39, 41, 43, 47, 49 et 51

3. Droit pénal administratif (sanctions pénales)

3.1. Amende - droit d'être entendu - processus

Il a été constaté que la procédure en matière de droit pénal administratif n'a pas toujours été respectée (cf. art. 56 al. 3 aLC renvoyant aux art. 34h ss LPJA), notamment l'analyse de la situation personnelle faisait défaut dans un cas où la procédure ordinaire s'appliquait (art. 34/ LPJA).

Dossier contrôlé no : 41

3.2. Amende en tant que condition de la levée de l'arrêt des travaux ou de l'octroi de l'autorisation de construire

La commune de Bagnes a parfois exigé le paiement d'une amende préalablement à la levée de l'arrêt des travaux ou à la délivrance d'une autorisation de construire. Cette méthode apparaît problématique dès lors que la procédure de droit des constructions (délivrance d'une autorisation de construire ou levée d'un arrêt des travaux) constitue une procédure autonome, et qu'on ne devrait pas lier au sort d'une procédure de droit pénal administratif (prononciation d'une amende).

Dossiers contrôlés no : 41, 49, 50

3.3. Convention de précarité (en lien avec un éventuel gain illicite)

Cette problématique se pose en présence de constructions réalisées non conformément à l'autorisation de construire délivrée.

Les dossiers concernés sont des dossiers de police (violation des plans autorisés) pour lesquels une remise en état des lieux se révèle problématique, voire impossible (proportionnalité, éventuelles mesures constructives pas optimales, lésion de l'intérêt public pas significative). L'idée, pour la commune de Bagnes, serait d'obtenir le paiement d'une indemnité, en cas de vente du bien concerné (c'est-à-dire au moment où le gain illicite est effectivement réalisé).

Cette mesure ferait l'objet d'une convention entre la commune et le contrevenant et serait mentionnée au registre foncier.

La commune de Bagnes précise que l'inscription d'une telle mention au Registre foncier n'exclut pas la notification en parallèle d'une amende et/ou d'une requête de mesure constructive.

Aux dires de la commune de Bagnes, « *l'inscription d'une telle mention de précarité permettrait de sanctionner avec une 1^{ère} amende et/ou une mesure constructive le propriétaire fautif en le préservant d'un montant trop important qu'il ne pourrait pas assumer, tout en s'assurant qu'en cas de vente de l'immeuble, la valorisation supplémentaire réalisée grâce à l'infraction puisse être sanctionnée avec un nouveau montant qui peut s'apparenter à une confiscation de gain illicite. C'est au moment de la vente en effet que la valorisation de l'infraction se concrétise réellement. Par ailleurs, à l'encaissement du prix de vente, l'auteur de l'infraction est en position de payer un montant financier plus important* ».

La commune de Bagnes ajoute qu'une « *telle convention/mention de précarité ne peut être concrétisée qu'en cas d'accord du propriétaire concerné. En cas de refus de sa part, l'administration communale reprend la procédure classique de remise en état des lieux conforme au droit. Les délais de prescription en la matière doivent bien entendu être respectés* ».

Aux yeux du SGT, cette procédure ne va pas de soi. En effet, l'art. 61 al 2 LC s'inscrit dans le contexte de cas graves et précise que les dispositions topiques du Code pénal sont applicables. En outre, la procédure de confiscation des gains illicites n'est pas restreinte au cas de vente, mais à n'importe quel gain illicite. Quant à laisser en quelque sorte le choix (il est question d'une *convention*) au contrevenant - dont la construction viole la législation - de remettre en état les lieux ou de payer un montant au moment de la vente, cela n'apparaît pas se fonder sur une base légale. Comme indiqué plus haut (supra III.A.2.2.), la renonciation à exiger une remise en état des lieux répond des motifs juridiques (proportionnalité, bonne foi, ...), et ne devrait pas relever du choix du contrevenant.

Cela dit, il est important de relever que, à ce stade, cette procédure est en cours d'analyse juridique par la commune de Bagnes.

Par ailleurs, le SGT a pu noter que, dans un premier temps, il avait été question pour la commune de Bagnes de faire des conventions de précarité pour des constructions conformes à l'autorisation de construire (ce point ressortait d'un procès-verbal relatif à un dossier consulté). Ce point avait attiré l'attention du SGT, qui jugeait cette procédure non conforme à la loi. Mais, selon les déclarations de la commune de Bagnes, après analyse plus approfondie de sa part, cette option a été abandonnée, notamment pour des raisons d'absence de base légale et de respect du principe de la bonne foi.

Selon les dossiers consultés et les informations transmises par la commune de Bagnes, la convention/mention de précarité n'a, dans le cadre de constructions illicites, à ce jour jamais été mise en œuvre.

Au final donc, il est important de relever que la commune entend appliquer une telle solution, qu'à la condition qu'elle soit confirmée par une analyse juridique approfondie.

Dossiers contrôlés no : 46, 51 (initialement prévu, mais renoncé)

B. Législation fédérale sur les résidences secondaires

1. Procédures d'autorisation de construire

1.1. Agrandissement

Dans les dossiers sélectionnés il a été vérifié essentiellement si, lors des agrandissements, la surface d'agrandissement maximale possible de 30% de la surface utile principale préexistante prévue à l'art. 11 al. 3 LRS a été respectée et dans le cas contraire, si la commune a décidé d'une restriction d'utilisation.

Le SGT a constaté que la commune de Bagnes avait, durant la période postérieure à la sommation du Conseil d'Etat du 27 avril 2016, appliqué correctement la LRS sous l'angle des agrandissements.

Dossiers contrôlés no : 1, 5, 6, 7, 8, 13, 15, 16, 22, 25, 39, 41, 50

A l'occasion de ce contrôle, le SGT a cependant pu observer, parmi les décisions figurant dans deux dossiers, que la commune avait autorisé des agrandissements entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2015, à savoir dans une période où une base légale pour des agrandissements de logements créés selon l'ancien droit faisait défaut (supra III.B.). Par contre, depuis le 01.01.2016, des agrandissements de logements créés selon l'ancien droit sont possibles jusqu'au maximum 30% des surfaces utiles principales préexistantes, en vertu de l'art. 11 al. 3 LRS.

Dossiers contrôlés no : 36, 45, 46

1.2. Nouvelles constructions - Mention d'une restriction d'utilisation

Dans les dossiers concernant une nouvelle construction, le SGT a contrôlé si la commune avait demandé l'inscription de la mention résidence principale ou une autre restriction d'utilisation. Sans exception, la commune avait décidé dans l'autorisation de construire une restriction d'utilisation. Dans ce sens la commune a appliqué de manière correcte la loi sur les résidences secondaires. Il faut cependant remarquer qu'au moment de notre contrôle, dans certains dossiers, la commune n'avait pas encore demandé au registre foncier l'inscription de la mention.

Dossiers contrôlés no : 9, 11, 20, 24, 27, 28

Dossiers contrôlés sans demande d'inscription au moment du contrôle : 9, 20

2. Procédures de police de construction

Tous les dossiers de police de construction qui étaient encore en suspens au moment du contrôle du SGT n'ont pas été analysés en ce qui concerne la législation sur les résidences secondaires. Il va de soi que l'autorité compétente devra appliquer la législation sur les résidences secondaires dans ce cadre.

C. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Dossiers contrôlés : 1, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 25, 26, 28, 29, 33, 34, 36, 42, 36, 50, 51

1. Infractions constatées

La modification d'un logement dont l'acquisition a été autorisée selon la LFAIE doit, dans tous les cas, faire l'objet d'une autorisation de l'autorité de première instance. Les modifications de faible ampleur ne font pas exception et doivent également être annoncées. L'autorisation LFAIE doit en principe intervenir avant le début des travaux autorisés par la commune.

Dans ce cadre, la principale constatation du SGT au cours de son mandat a été l'absence d'une demande d'autorisation LFAIE pour les travaux faisant l'objet d'une procédure d'autorisation de construire. Seuls deux des dossiers analysés ont effectivement fait l'objet d'une demande d'approbation auprès du SRF (dossiers nos 5 et 36).

Lorsque des travaux ont été entrepris, le SGT a également constaté que les propriétaires procédaient dans la majorité des cas à des changements d'affectation et des agrandissements du logement. La plupart des modifications se sont toutefois avérées de faible ampleur et les surfaces restaient dans les normes admissibles. Les dossiers pour lesquels des infractions ont été constatées sont en traitement auprès du SRF.

Dossiers concernés par des agrandissements de surface : 8, 14, 15, 23, 25, 29, 33, 36, 50

Dossiers comportant des modifications conséquentes : 6, 10

2. Responsabilité des acteurs impliqués

Au regard de la LFAIE, les propriétaires sont les principaux responsables du respect de l'autorisation d'acquisition dont ils bénéficient. Concernant les infractions constatées, notamment l'absence de demande d'autorisation pour les modifications apportées à l'immeuble, les propriétaires ont en majorité invoqué leur bonne foi et le fait qu'ils ne connaissaient pas leurs obligations, pensant que l'autorisation de construire communale était la seule autorisation nécessaire.

La responsabilité de la commune et des divers mandants intervenant dans le cadre des modifications d'un immeuble (architectes, maîtres d'ouvrage, fiduciaires, etc.) est en revanche moins évidente aux yeux de la loi. S'il en ressort clairement que l'acquisition doit faire l'objet d'une autorisation, le législateur a été moins explicite concernant les modifications apportées à l'immeuble. Toutefois, toute modification ou changement d'affectation modifiant la situation autorisée selon la LFAIE doit faire l'objet d'une demande à l'autorité de première instance, ce que des professionnels de la branche ne peuvent ignorer. Les art. 22, 24 et 31 LFAIE instaurent en outre une responsabilité d'entraide administrative, de même qu'une obligation de répondre à une demande de renseignements.

En conclusion, les constatations du SGT ont conduit le SRF à l'élaboration d'un processus visant à avertir les propriétaires de leurs obligations, ainsi qu'à inciter les intermédiaires à transmettre spontanément à l'autorité de première instance toutes modifications d'immeubles requises par des propriétaires assujettis à la LFAIE. A cet effet, le SGT a constaté dans le cadre de son mandat que la commune de Bagnes a amélioré la prise en considération des problématiques LFAIE dans le cadre des procédures d'autorisations de construire, et qu'elle procède désormais à un échange systématique d'informations.

*

V. DÉCLARATION DU SOUS-GROUPE DE TRAVAIL

Sur la base du mandat attribué par le Conseil d'Etat, le sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » délivre le présent rapport en toute bonne foi. Il est précisé que le mandat du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » a consisté en un examen sommaire et partiel des dossiers sélectionnés par échantillonnage.

Dès lors, il va de soi que le présent rapport ainsi que son annexe II sont délivrés avec les réserves d'usage.

Nous spécifions bien n'avoir procédé à aucun contrôle autre que ceux expressément mentionnés.

Nous émettons les réserves d'usage pour le cas où certains faits ou documents susceptibles de modifier les appréciations du sous-groupe de travail n'auraient pas été portées à la connaissance du sous-groupe de travail.

En application de la décision prise le 13 mars 2018 par le groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes », le présent rapport n'a pas été présenté à la commune de Bagnes avant transmission au Conseil d'Etat. Cette décision du groupe de travail a pour objectif de garantir l'absolue indépendance de l'enquête.

Le sous-groupe de travail a pris note que la Commune de Bagnes sera invitée à prendre position après prise de connaissance des rapports par le Conseil d'Etat.

Sur la base des décisions du Conseil d'Etat du 21 février et 21 mars 2018, il incombe au groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » d'analyser le présent rapport, d'élaborer des propositions / recommandations à l'adresse du Conseil d'Etat et d'élaborer un projet de réponse à fournir, par le Conseil d'Etat, à la Commission de gestion du Grand Conseil.

Le sous-groupe de travail reste à votre disposition pour tout renseignement et informations complémentaires.

Veillez agréer, Monsieur le Président du Conseil d'Etat, Madame la Conseillère d'Etat, Messieurs les Conseillers d'Etat, nos respectueuses salutations.

**Au nom du sous-groupe de travail
« Autorisations de construire
Commune de Bagnes »**
Adrian Zumstein



VI. LISTE DES ABRÉVIATIONS

ACDP	arrêt de la cour de droit public
aLC	ancienne Loi sur les constructions
aOC	ancienne Ordonnance sur les constructions
art.	article
ATC	Arrêt du Tribunal cantonal
ATF	Arrêt du Tribunal fédéral
consid	considérants
CCR2	Centre de compétence résidences secondaires
Cst	Constitution fédérale
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IUS	indice d'utilisation du sol
LACPP	Loi d'application du code de procédure pénale suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LC	Loi sur les constructions
let	lettre
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
lit	littéra
LPJA	Loi sur la procédure et la juridiction administratives
LRS	Loi fédérale sur les résidences secondaires
OAIE	Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
OC	Ordonnance sur les constructions
ORSec	Ordonnance fédérale sur les résidences secondaires
PAZ	Plan d'affectation de zones
phr.	phrase
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
SBPu	Surface brute de plancher utile
SDT	Service du développement territorial
SGT	Sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SRF	Service du Registre foncier
ss	(et) suivant(e)s
SUP	Surface utile principale
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht

VII. ANNEXES

- Annexe I décisions du Conseil d'Etat
- Annexe II analyse des 51 dossiers sélectionnés
- Annexe III tableau de concordance des dossiers contrôlés



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
Präsidium des Staatsrates
Unterarbeitsgruppe „Baubewilligungen Gemeinde Bagnes“

Annexe 1 - I

ANNEXE I AU RAPPORT DU SOUS-GROUPE DE TRAVAIL « AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE BAGNES »

Décisions du Conseil d'Etat du :

- 18 mars 2016
 - 30 août 2017
 - 4 octobre 2017
 - 6 décembre 2017
 - 21 février 2018
 - 21 mars 2018
-



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Chancellerie d'Etat
Präsidium des Staatsrates
Staatskanzlei

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu la directive du Conseil d'Etat du 15 avril 2015 concernant les objets gouvernementaux ;
Vu l'expertise visant au contrôle de la conformité des procédures dans le secteur de la construction du 12 février 2016 mandatée par la commune de Bagnes,
Vu la couverture médiatique de cette affaire,
Vu l'implication de l'Etat et les conséquences pour son image et sa réputation,
Vu l'implication de plusieurs départements dans ce dossier,
sur la proposition de la Présidence,

le Conseil d'Etat décide

1. de la portée gouvernementale du dossier des autorisations de construire dans la commune de Bagnes ;
2. de charger le Conseil d'Etat de la direction stratégique de cet objet gouvernemental et de la présidence du groupe de travail « Autorisation de construire commune de Bagnes » ;
3. de désigner les personnes suivantes membres du groupe de travail « Autorisation de construire commune de Bagnes » :
 - Maurice Chevrier, chef du SAIC
 - Leander Williner, chef du SRFG
 - Adrian Zumstein, chef du SAJTEE
 - Martin Zurwerra, chef du SAJEET

L'appui méthodologique est assuré par la Chancellerie d'Etat. Le groupe de travail peut faire appel à la collaboration d'autres services de l'administration et solliciter des expertises externes.

4. de charger le groupe de travail de proposer au Conseil d'Etat en vue de sa séance du 23 mars 2016 une marche à suivre pour cet objet gouvernemental

Séance du **18 MARS 2016**

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat

Distribution 1 extr. par département
2 « CHE
1 « chef du SAIC
1 « chef du SAJTEE
1 « chef du SAJEET
1 « chef du SRFG

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu sa décision du 18 mars 2016 créant un groupe de travail « Autorisations de construire commune de Bagnes » ;

Vu l'article 144 de la loi sur les communes du 5 février 2004 ;

Vu la lettre du 18 août 2017 du Président du groupe de travail informant la commune de Bagnes que des contrôles sur un échantillon de dossiers de construction seront réalisés sur place par des représentants des services de l'Etat ;

sur la proposition de la Présidence,

le Conseil d'Etat

décide

1. de constituer un sous-groupe de travail en charge du contrôle sur place des dossiers d'autorisations de construire délivrées par la commune de Bagnes depuis le 26 avril 2016. Ce sous-groupe de travail est composé comme suit :
 - M. Adrian Zumstein, chef du Service administratif et juridique du DMTE (SAJMTE), Président ;
 - . M. Xavier Rémondeulaz, juriste, SAJMTE ;
 - . M. Jean-Luc Favre, collaborateur technique et inspecteur de la police des constructions, Section Secrétariat cantonal des constructions et police des constructions, SAJMTE ;
 - M. Damian Jerjen, chef du Service du développement territorial ;
 - . M. Frédéric Dorsaz, urbaniste, Service du développement territorial ;
 - M. Martin Zurwerra, Président du Centre de compétence résidences secondaires ;
 - M. Sergio Biondo, Chef du Service des registres fonciers et de la géomatique (SRFG) ;
 - . Mme Marie-Claude Toschini - Métroz, substitue juriste, SRFG ;
 - . M. François de Chastonay, substitut juriste, SRFG ;

Le sous-groupe de travail peut s'adjoindre les services des personnes utiles à l'accomplissement de leur mandat.
2. de charger en particulier le sous-groupe de travail :
 - a) de vérifier, sur la base d'un échantillon, la conformité des autorisations de construire délivrées depuis le 27 avril 2016, date du courrier du Conseil d'Etat demandant à la commune de Bagnes de revoir et d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble de la filière du domaine des constructions ;
 - b) de demander à la commune de Bagnes de confirmer l'exhaustivité des listes de dossiers régularisés ou en cours de régularisation transmises au Canton le 27 avril 2017 et de procéder à un contrôle de la conformité des régularisations effectuées sur la base d'un échantillon.
3. de charger le sous-groupe de travail de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles d'ici à la fin octobre 2017.

Séance du

30 AOUT 2017

Distribution

1 extr.	par département
1 «	CHE
1 «	SAJMTE
1 «	SDT
1 «	SRFG
1 «	SJAE/CCR2
1 «	SAIC

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat





CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Chancellerie d'Etat

Präsidium des Staatsrates
Staatskanzlei



2017.03671

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu sa décision du 18 mars 2016 créant un groupe de travail « Autorisation de construire commune de Bagnes » ;

Vu sa décision du 30 août 2018 constituant un sous-groupe de travail en charge du contrôle des dossiers d'autorisations de construire ;

Vu le rapport du 29 septembre 2017 du sous-groupe de travail demandant la validation de la méthode de travail, les critères de contrôle (non exhaustifs) et les critères pour le choix des dossiers à contrôler (en application des chiffres 2a et 2b du mandat attribué par la décision du 30 août 2017 du Conseil d'Etat) et une prolongation du délai pour effectuer les contrôles sur place ;

sur la proposition de la Présidence,

le Conseil d'Etat

décide

1. de valider la méthode de travail, les critères de contrôle (non exhaustifs) et les critères pour le choix des dossiers d'autorisations de construire à contrôler et pour l'organisation des visites sur place (en application des chiffres 2a et 2b du mandat attribué par la décision du 30 août 2017 du Conseil d'Etat) tels que proposés par le sous-groupe de travail ;
2. de prolonger le délai initialement fixé par sa décision à la fin d'octobre 2017 au 20 décembre 2017 permettant au sous-groupe de travail d'effectuer les contrôles demandés et de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles.

Séance du

- 4 OCT. 2017

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat



Distribution 1 extr. par département
1 « membres du groupe de travail « Autorisation de construire Commune de Bagnes »
1 « membres du sous-groupe de travail
1 « CHE
1 « SAIC
1 « SAJMTE
1 « SJAE
1 « SRFG



Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu sa décision du 18 mars 2016 créant un groupe de travail « Autorisations de construire commune de Bagnes » ;

Vu sa décision du 30 août 2017 constituant un sous-groupe de travail en charge du contrôle des dossiers d'autorisations de construire et fixant à ce dernier un délai à la fin octobre 2017 pour rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

Vu sa décision du 4 octobre 2017 prolongeant le délai initialement fixé par sa décision du 30 août 2017 à la fin d'octobre 2017 au 20 décembre 2017, dans le but de permettre au sous-groupe de travail d'effectuer les contrôles demandés et de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

Vu le rapport du 30 novembre 2017 du sous-groupe de travail, suite aux contrôles sur place, demandant une prolongation du délai pour effectuer une analyse approfondie des dossiers et pour rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

sur la proposition de la Présidence,

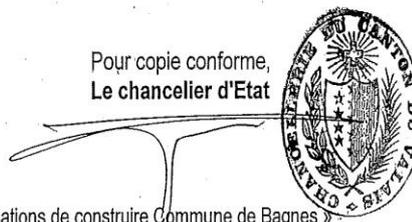
le Conseil d'Etat

décide

1. de prolonger le délai initialement fixé par sa décision au 20 décembre 2017 au 31 mars 2018, dans le but de permettre au sous-groupe de travail d'effectuer les contrôles demandés et de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles.
2. d'approuver la lettre à adresser à la Commission de gestion du Grand Conseil afin de l'informer de cette prolongation de délai au 31 mars 2018.

Séance du - 6. Dez. 2017

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat



Distribution 1 extr. par département
1 « membres du groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
1 « membres du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
1 « CHE
1 « SAIC
1 « SAJMTE
1 « SJAE
1 « SRFG



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Chancellerie d'Etat
Präsidium des Staatsrates
Staatskanzlei



2018.00756

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu sa décision du 18 mars 2016 créant un groupe de travail « Autorisations de construire commune de Bagnes » ;

Vu sa décision du 30 août 2017 constituant un sous-groupe de travail en charge du contrôle des dossiers d'autorisations de construire de la commune de Bagnes et fixant à ce dernier un délai à la fin octobre 2017 pour rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

Vu la séance plénière du 26 septembre 2017 de la Commission de gestion (COGEST) du Grand Conseil au sujet des constructions illicites de Verbier, en présence du Président du Gouvernement et du Chancelier d'Etat ;

Vu ses décisions des 4 octobre et 6 décembre 2017 prolongeant le délai au 31 mars 2018, dans le but de permettre au sous-groupe de travail d'effectuer les contrôles demandés et de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

Vu le rapport du 14 février 2018 du sous-groupe de travail ;
sur la proposition de la Présidence,

le Conseil d'Etat

décide

1. de transmettre le rapport du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes », dès sa réception, au groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » pour analyse et élaboration de propositions / recommandations à l'adresse du Conseil d'Etat, pour la fin mai 2018, au plus tard.
2. de mandater le groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » d'élaborer, dans le même délai, un projet de réponses encore à fournir à la COGEST (questionnaire partiellement répondu, par le Président du Gouvernement et le Chancelier d'Etat lors de la séance plénière du 26 septembre 2017 de la COGEST).

Séance du **21 FEV. 2018**

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat



Distribution

- 1 extr. par département
- 1 « membres du groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
- 1 « membres du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
- 1 « CHE
- 1 « SAIC
- 1 « SAJMTE
- 1 « SJAE
- 1 « SRFG

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat

Vu sa décision du 18 mars 2016 créant un groupe de travail « Autorisations de construire commune de Bagnes » ;

Vu sa décision du 30 août 2017 constituant un sous-groupe de travail en charge du contrôle des dossiers d'autorisations de construire de la commune de Bagnes et fixant à ce dernier un délai à la fin octobre 2017 pour soumettre au Conseil d'Etat les résultats de ses contrôles ;

Vu la séance plénière du 26 septembre 2017 de la Commission de gestion (COGEST) du Grand Conseil au sujet des constructions illicites de Verbier, en présence du Président du Gouvernement et du Chancelier d'Etat ;

Vu ses décisions des 4 octobre et 6 décembre 2017 prolongeant le délai au 31 mars 2018, dans le but de permettre au sous-groupe de travail d'effectuer les contrôles demandés et de rendre compte au Conseil d'Etat des résultats de ses contrôles ;

Vu sa décision du 21 février 2018 ;

Vu le rapport du 14 mars 2018 du sous-groupe de travail ;
sur la proposition de la Présidence,

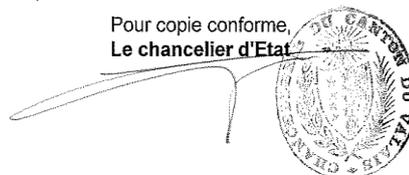
le Conseil d'Etat **d é c i d e**

1. de prolonger le délai accordé au sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » au 30 avril 2018 ;
2. de prolonger le délai accordé au groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » pour la dernière séance du Conseil d'Etat avant les vacances d'été 2018 ;
3. de mandater le groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » d'élaborer, dans le même délai, un projet de réponse à fournir à la COGEST (questionnaire partiellement répondu, par le Président du Gouvernement et le Chancelier d'Etat lors de la séance plénière du 26 septembre 2017 de la COGEST).

Séance du

2 1 MARS 2018

Pour copie conforme,
Le chancelier d'Etat



Distribution

1 extr.	par département
1 «	membres du groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
1 «	membres du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
1 «	CHE
1 «	SAIC
1 «	SAJMTE
1 «	SJAE
1 «	SRFG



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Présidence du Conseil d'Etat
Sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
Präsidium des Staatsrates
Unterarbeitsgruppe „Baubewilligungen Gemeinde Bagnes“

Annexe 1 - II

ANNEXE II

AU RAPPORT DU SOUS-GROUPE DE TRAVAIL

« AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE COMMUNE DE BAGNES »

Analyse des 51 dossiers sélectionnés

Liste des dossiers contrôlés

Dossier no. 1.....	4
Dossier no. 2.....	5
Dossier no. 3.....	7
Dossier no. 4.....	8
Dossier no. 5.....	9
Dossier no. 6.....	10
Dossier no. 7.....	12
Dossier no. 8.....	14
Dossier no. 9.....	16
Dossier no. 10.....	18
Dossier no. 11.....	19
Dossier no. 12.....	21
Dossier no. 13.....	22
Dossier no. 14.....	23
Dossier no. 15.....	24
Dossier no. 16.....	25
Dossier no. 17.....	27
Dossier no. 18.....	28
Dossier no. 19.....	29
Dossier no. 20.....	31
Dossier no. 21.....	33
Dossier no. 22.....	35
Dossier no. 23.....	36
Dossier no. 24.....	37
Dossier no. 25.....	38
Dossier no. 26.....	39
Dossier no. 27.....	40
Dossier no. 28.....	41
Dossier no. 29.....	43
Dossier no. 30.....	44

Dossier no. 31.....	46
Dossier no. 32.....	47
Dossier no. 33.....	48
Dossier no. 34.....	49
Dossier no. 35.....	50
Dossier no. 36.....	52
Dossier no. 37.....	54
Dossier no. 38.....	55
Dossier no. 39.....	56
Dossier no. 40.....	58
Dossier no. 41.....	60
Dossier no. 42.....	62
Dossier no. 43.....	63
Dossier no. 44.....	64
Dossier no. 45.....	66
Dossier no. 46.....	67
Dossier no. 47.....	68
Dossier no. 48.....	71
Dossier no. 49.....	72
Dossier no. 50.....	74
Dossier no. 51.....	76

Précisions :

Lorsqu'un dossier comporte plusieurs décisions, c'est la décision mise en évidence (en gras) qui fait l'objet d'une analyse approfondie. Les autres décisions ne sont analysées que lorsque l'examen de la décision mise en évidence rend cette analyse nécessaire.

Le mandat du sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes » ayant consisté en un examen sommaire et partiel des dossiers sélectionnés par échantillonnage, il va de soi que la présente analyse est délivrée avec les réserves d'usage.

Liste des abréviations.....	78
-----------------------------	----

DOSSIER NO. 1

Brève description des autorisations

Décision 145.15 : agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 22.03.2016 – notification 19.05.2016)

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il s'agit de l'agrandissement d'un chalet créé selon l'ancien droit (chalet existant le 11 mars 2012).

Sur la base du calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales du logement existant : 127.72 m²
- L'agrandissement maximum possible est de 38.32 m² (30% de 127.72 m²)
- Nouvelles surfaces utiles principales : 133.57 m²
- Surface de l'agrandissement : 5.85 m²

Ainsi, l'on peut retenir que le chalet a été agrandi par une extension de moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes au 11. 03. 2012. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 2

Brève description des autorisations

Trois décisions ont été rendues ces dernières années, dont deux (35.2016 et 114.2016) dans un laps de temps inférieur à 2 mois.

Décision 243.12 : transformation et agrandissement d'une habitation (séance du conseil communal du 28.08.2012 - notification le 20.09.2012).

Décision 35.16 : modification en sous-sol du projet no 243.12. (séance du conseil communal du 26.02.16 – notification le 07.04.2016).

Décision 114.16 : modification des projets autorisés no 243.12 et no 35.16 par la suppression d'une lucarne, des modifications d'ouverture et le réaménagement intérieur. (séance du conseil communal du 19.04.2016 – notification le 19.05.2016).

La décision (35.16) est assortie d'une « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions* ».

Il est important de relever que la décision 243.12 a fait l'objet de recours jusqu'au Tribunal fédéral (1C_79/2016). Le Tribunal fédéral a confirmé la décision communale.

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il apparaît que le réaménagement intérieur n'induit pas, sous l'angle des surfaces brutes de plancher utiles (ci-après SBPu), une violation de la loi cantonale sur les constructions, respectivement une aggravation d'une situation illicite déjà existante. En effet, ledit réaménagement ne modifie pas la surface brute de plancher utile autorisée par la décision confirmée par le Tribunal fédéral.

Le SGT a pu noter que la cave est de grande dimension. Comme indiqué plus haut, cette surface (comme d'autres) fait l'objet d'une mention de non changement d'affectation.

Dans le cadre des deux procédures (35.16 et 114.16), la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant les transformations proposées mineures. Si l'on se réfère à l'argumentation développée dans le rapport (cf. rapport III.A.1.1.1.), il peut être relevé ce qui suit. Au vu des transformations projetées (ajout d'un velux, modifications d'ouvertures ; modification du sous-sol), il apparaît défendable, au vu de la marge d'appréciation à accorder à la commune, que les caractéristiques principales du projet autorisé demeurent inchangées, en sorte qu'aucune enquête publique ne se révélait nécessaire. Cela dit, en ce qui concerne la décision 114.16, on ne saurait exclure en ce qui concerne la façade ouest (notamment velux et ouverture supplémentaires), sous réserve d'un examen détaillé de la configuration des lieux, un éventuel intérêt à être consultés des voisins directs. Quant aux légères modifications en sous-sol autorisées par la décision 35.16, il n'apparaît pas, à première vue, qu'une personne puisse être considérée comme intéressée au sens de l'art. 57 al. 6 aOC.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 3

Brève description des autorisations

Trois décisions ont été rendues ces dernières années, dont deux (167.16 et 370.16) dans un laps de temps inférieur à 1 mois.

Décision 251.12 : démolition et construction d'un immeuble (séance du conseil communal du 28.08.2012 - notification le 29.08.2012).

Décision 167.16 : modification du projet no 251.12 (modification du parking, des aménagements intérieurs et des façades) (séance du conseil communal du 17.05.2016 – notification le 29.06.2016).

Décision 370.16 : modification du projet autorisé no 167.12 (création de deux balcons) (séance du conseil communal du 27.09.2016 – notification le 27.07.2017).

La décision (167.16) est assortie d'une charge selon laquelle « *l'affectation du garage en sous-sol devra être respectée. En cas de changement d'affectation de la pièce, une demande devra être déposée auprès du service communal des constructions* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il apparaît que la modification du parking et des aménagements intérieurs respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu.

En ce qui concerne la décision 167.16, la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant la transformation proposée mineure. Il était question de création et de suppression d'ouvertures, de modifications d'ouverture et de création de deux velux. Au vu des dites transformations, on ne saurait exclure, sous réserve d'un examen détaillé de la configuration des lieux, un éventuel intérêt à être consultés des voisins directs (en particulier côté façade nord), voire de la nécessité de procéder à une enquête publique (cf. rapport III.A.1.1.1.).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 4

Brève description des autorisations

Décision 052.03 : modification d'un chalet résidentiel (séance du conseil communal du 02.09.2003 – notification 07.04.2005).

Décision 85.15 : construction d'un parking avec locaux de services enterrés et création d'une terrasse couverte avec jacuzzi (séance du conseil communal du 22.12.2015 – notification le 22.06.2016).

La décision (85.15) est assortie d'une charge selon laquelle « **10.** Une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, elle sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions. **11.** Une servitude d'empiètement devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions ».

La décision constate également que « l'agrandissement objet de la présente autorisation respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il n'augmente pas des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il apparaît que la construction du parking avec locaux de services enterrés respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. En effet, les surfaces en question, après lecture des plans, ne doivent pas être considérées comme des SBPu.

Cela étant, il est relevé que la construction existante comportait une salle de jeux qui n'avait pas été comptée dans les SBPu (décision 052.03). Par conséquent, dans un tel cas, il appartient à la commune d'évaluer, après un examen approfondi du cas et une pesée complète des intérêts, si une révocation de la décision entre en considération (cf. Rapport III.A.2.3.). Le SGT note cependant qu'un temps passablement long s'est écoulé.

Le SGT a constaté que, au jour de son contrôle, ni la mention de non changement d'affectation, ni la servitude d'empiètement n'avaient été inscrites au registre foncier. L'autorité communale devra veiller à ce que cette inscription se fasse avant le début des travaux.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 5

Brève description des autorisations

Décision 34.16 : transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 26.02.2016 - notification le 30.08.2016).

Décision 244.16 : construction d'un garage et de deux réduits (séance du conseil communal du 14.06.2016 - notification le 26.09.2016).

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il s'agit d'un chalet existant, créé selon l'ancien droit, comprenant deux logements. Le chalet a été transformé en un seul logement et simultanément agrandi.

Sur la base du calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il en résulte ce qui suit (calcul du 21.01.16) :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes du logement : 133.37 m²
- Surface maximale possible de l'agrandissement : 40.01 m² (30 % de 133.37 m²)
- Surface de l'agrandissement : 37.69 m²

Ainsi, l'on peut retenir que le chalet a été agrandi de moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquiescer le chalet concerné a été délivrée le 14.09.2016 et prenait en considération les travaux à réaliser pour transformer le chalet en une seule unité de logement, afin de le rendre conforme aux dispositions de cette loi. Ces travaux, faisant l'objet de l'autorisation de construire 34.16, ont été approuvés par le SRF par courrier du 02.05.2016. L'autorisation de construire 244.16, portant sur la construction d'un garage et de deux réduits, a fait l'objet d'une annonce auprès du SRF, qui a donné son aval par courrier du 22.08.2016. Le SGT a constaté que les propriétaires ont accompli les démarches nécessaires et que ce dossier est conforme aux dispositions de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions (103.16 et 102.17) ont été rendues dans un laps de temps inférieur à une année.

La décision 103.16 a pour objet la transformation et l'agrandissement d'une habitation avec création de forages (séance du conseil communal du 19.04.2016 – notification le 02.09.2016).

La décision 102.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 103.16 (modification en façade, création d'un couvert) (séance du conseil communal du 09.05.2017 – notification le 19.07.2017).

La décision 103.16 comporte une charge selon laquelle un « *projet d'acte concernant la mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite et en faveur de la commune, sera déposé au service des constructions avant la fin des travaux. Cette mention devra être dûment inscrite au Registre foncier en vue de la délivrance du permis d'habiter* ». Ainsi que « *les servitudes de transfert de densité, d'empiètement en sous-sol et de passage à pieds et véhicules inscrit au Registre foncier sous PJ ... le 7 mars 2016, font partie intégrante de la présente autorisation* ».

Ladite décision constate également que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il n'augmente pas des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Il ressort du dossier que le chalet a été construit en 2006. Il s'agit donc d'un logement créé selon l'ancien droit au sens de la loi sur les résidences secondaires.

Sur la base du calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il en résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 230.75 m²
- Surface maximale possible de l'agrandissement : 69.22 m² (30% de 230.75 m²).
- Surface de l'agrandissement : 51.50 m²

Avec l'autorisation de construire du 19.4.2016, notifiée le 2.9.2016, le chalet a ainsi été agrandi de moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquiescer le chalet concerné a été accordée le 14.10.2015. Lors de la vision locale et sur la base de document déjà produits, le SGT a pu constater que le logement a subi d'importants agrandissements par rapport aux plans produits dans le cadre de la procédure LFAIE. Ces travaux d'agrandissements ont fait l'objet des autorisations de construire 103.16 et 102.17 ; le SGT a constaté qu'une autorisation LFAIE n'avait pas été requise auprès du SRF pour ces modifications. Des documents supplémentaires ont été requis et le dossier est actuellement en traitement par le SRF. La procédure à entreprendre sur la base de la LFAIE dépendra de l'examen de ces pièces.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

En ce qui concerne les dispositions cantonales en matière de densité, le SGT note que la transformation et l'agrandissement de l'habitation est problématique. Mais il y a lieu de souligner qu'il n'est pas ici question de l'application d'une des dispositions controversées de l'article 90 RCCZ. Il s'agit en fait d'une question d'interprétation du glossaire cantonal. De fait, il ressort des plans que le local WC lié aux locaux techniques (rez inférieur) ou qui est accessible par ces derniers n'a pas été compté au titre de SBPu. Le fait que les WC soient localisés dans des locaux techniques n'apparaît en soi pas à lui seul déterminant, ce d'autant qu'ils semblent également en lien avec le hammam voisin. Cela dit, les SBPu en question ne sont que de l'ordre de 2 m², et induiraient un dépassement d'environ 1 m². Il est ici relevé que la commune a procédé à la même interprétation dans le dossier no 22.

Le projet en question a nécessité la constitution d'une servitude de transfert de densité avec la parcelle ..., laquelle n'apparaît pas critiquable. Par contre, le projet utilise également la densité issue de la parcelle no ..., sans cependant que cela n'ait été formalisé par un transfert de densité ou une réunion de parcelle. Bien que la parcelle no ... est décrite comme « fonds dominant » de la parcelle no ... sur le plan du géomètre (cf. extrait du registre foncier – constitution de « fonds dépendants »), un transfert de densité ou une réunion de parcelle devrait être réalisé en application de législation sur les constructions.

L'autorisation délivrée est donc critiquable sur ces deux points.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Sur le terrain, le SGT a pu constater qu'une mezzanine, ne figurant pas sur les plans autorisés, avait été aménagée. A première vue, dite mezzanine devrait engendrer une augmentation des SBPu.

En outre, l'aménagement intérieur du dernier étage a été modifié (salon à la place de la cuisine et vice-versa).

Dans le garage, deux locaux de rangements ne figurant pas sur les plans ont été aménagés, ces derniers n'ont cependant aucune influence sur les SBPu.

Sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, l'on peut constater que cette surface d'agrandissement supplémentaire de 14.35 m² ne conduit pas à ce que la surface d'agrandissement maximum possible soit dépassée. En effet, avec l'agrandissement autorisé en 2016, l'agrandissement maximum possible de 30% des surfaces utiles principales préexistantes n'est pas épuisé (réserve de 17.72 m²)

Par contre, sous l'angle du droit des constructions, les « possibilités de bâtir » issues des parcelles ..., ... et ... représentent 310.20 m² et les SBPu projetées (sans la mezzanine) 309 m²; le solde des possibilités de bâtir est donc très limité, de sorte que ces modifications n'apparaissent pas autorisables.

Brève description des autorisations

Deux décisions (16.16 et 68.17) ont été rendues dans un laps de temps inférieur à une année.

La décision 16.16 a pour objet la construction d'une habitation avec démolition du bâtiment existant (séance du conseil communal du 26.07.2016 – notification le 08.09.2016).

La décision 68.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 16.16 (rectification d'une fenêtre en façade Nord, déplacement d'un velux, réaménagement intérieur et pose de panneaux solaires) (séance du conseil communal du 04.04.2017 – notification le 25.08.2017).

La décision 16.16 constate que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il n'augmente pas des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

La décision 68.17 comporte une charge selon laquelle « *la mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la Commune, inscrite au Registre foncier sous le no de PJ ... fait partie intégrante de la présente autorisation de construire* ». Elle constate en outre que « *la modification de projet, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car elle est inférieure à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce cas, il s'agit d'une démolition et d'une reconstruction avec agrandissement simultané d'un chalet existant, créé selon l'ancien droit, sans créer un nouveau logement supplémentaire. S'agissant de l'admissibilité de la transformation et de la reconstruction avec agrandissement simultané, à savoir une application cumulative de l'art. 11 al. 2 et al. 3 LRS, il est renvoyé aux remarques préliminaires (cf. Rapport III.B.).

Sur la base du calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il en résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 132.08 m²
- Agrandissement maximum possible : 39.65 m² (30% de 132.08 m²)
- Surface de l'agrandissement : 4.5 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 136.58 m²

L'agrandissement autorisé par autorisation de construire du 26.7.2016, notifiée le 8.9.2016, s'élève donc à moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, sous réserve de l'insécurité juridique existante invoquée ci-dessus.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

L'examen des deux dossiers fait apparaître que la construction de l'habitation (16.16), de même que le réaménagement intérieur (68.17), respectent les dispositions cantonales en matière de densité.

En ce qui concerne la décision 68.17, la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant la transformation proposée mineure. Il était question de rectification d'une fenêtre en façade Nord, de déplacement d'un velux, réaménagement intérieur et de pose de panneaux solaires.

Au vu desdites transformations, il apparaît défendable, au vu de la marge d'appréciation à accorder à la commune, que les caractéristiques du projet autorisé demeurent inchangées et qu'aucun intérêt important des voisins n'est touché au sens de l'art. 57 al. 6 aOC, en sorte qu'aucune enquête publique ne se révèle nécessaire.

Il semble en outre, sur la base des informations à disposition, que l'autorité n'ait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en ne consultant pas les voisins, en particulier les voisins côtés nord, eu égard au peu - voire à l'absence - d'impact desdites modifications sur ces derniers.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Décision 72.16 : transformation et agrandissement du chalet avec modification des façades et rehaussement de la toiture (séance du conseil communal du 22.03.2016 – notification le 15.09.2016).

La décision constate que « *la modification de projet, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car elle est inférieure à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Il s'agit ici d'un logement créé selon l'ancien droit au sens de la loi sur les résidences secondaires.

Figurent au dossier l'autorisation de construire du 22.3.2016, notifiée le 15.9.2016, ainsi que le calcul des surfaces utiles principales. Il en résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 83.80 m²
- Agrandissement maximum possible : 25.15 m² (30% de 83.80 m²)
- Surface de l'agrandissement : 24.22 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 108.02 m²

Selon ce calcul, le chalet a été agrandi de moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler à l'encontre de l'autorisation de construire du 22.3.2016, notifiée le 15.9.2016, sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquiescer le chalet concerné a été accordée le 01.07.2013. Lors de la vision locale et sur la base de document déjà produits, le SGT a pu constater que la construction a subi des modifications par rapport au dossier LFAIE autorisé. Ces travaux d'agrandissements ont fait l'objet de l'autorisation de construire 72.16 ; le SGT a constaté qu'une autorisation LFAIE n'avait pas été requise auprès du SRF pour cet agrandissement. Des pièces complémentaires ont été requises par le SRF et le dossier est en traitement.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des informations et documents à disposition, la transformation/agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Le SGT a pu constater, au 1^{er} étage, l'aménagement de deux lits en lieu et place d'une armoire.

Deux fenêtres supplémentaires ont été réalisées, côté nord, dans les combles (douche et WC).

Toujours dans les combles, la pièce a été aménagée différemment que ce qui figure sur les plans approuvés. Cela a impliqué également un positionnement différent des velux.

D'un point de vue de la législation sur les résidences secondaires, il est relevé que les combles n'ont pas été construits selon les plans autorisés. Il a été créé plus de surfaces utiles principales qu'autorisé. Cela a pour conséquence que ces surfaces supplémentaires doivent être rajoutées aux SUP. De ce fait, la surface d'agrandissement maximale prévue par l'art. 11 al. 3 LRS est dépassée (cf. Rapport, III. B.).

D'un point de vue de la législation sur les constructions, il apparaît que la construction réalisée ne correspond pas à l'autorisation de construire.

Brève description des autorisations

Deux décisions (229.15 et 110.17) ont été rendues dans un laps de temps d'environ une année.

La décision 229.15 a pour objet la démolition du chalet existant comportant deux appartements, la construction d'une habitation de quatre appartements (dont un studio) avec parking et création de forages (séance du conseil communal du 19.01.2016 – notification le 26.09.2016).

La décision 110.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 229.15 (transformation et agrandissement d'un chalet) (séance du conseil communal du 09.05.2017 – notification le 15.09.2017).

La décision 229.15 comporte une charge selon laquelle « *deux logements doivent exclusivement et en permanence être utilisés par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier sur les PPE no ... et no ... sises sur la parcelle no ...* ».

La décision 110.17 prévoit la réalisation de 3 appartements au lieu des 4 initialement projetés. Dite décision prévoit donc une charge différente, selon laquelle « *le logement constituant la PPE no ..., ni ..., doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention de résidence principale, sera inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Selon l'autorisation de construire du 19.01.16 (notifiée le 26.09.16) la démolition du chalet existant, créé selon l'ancien droit, avec deux logements et la construction de 4 nouveaux logements, ont été autorisés à la condition que 2 des 4 nouveaux logements soient utilisés uniquement en tant que résidences principales. Selon l'autorisation de construire du 09.05.17 (notifiée le 15.09.2017) le projet initial a été modifié dans le sens qu'au lieu de 4, désormais seulement 3 nouveaux logements sont autorisés et que seul un des 3 nouveaux logements doit être utilisé en tant que résidence principale.

En l'espèce, ni les inscriptions demandées par l'autorisation de construire du 10.01.16 ni l'inscription demandée par l'autorisation de construire du 9.05.17 n'ont été annoncées à l'office du Registre foncier.

Sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, le fait que la mention « résidence principale » sur un des trois logements n'ait pas encore été inscrite est critiquable.

Le respect du droit des constructions demeure par ailleurs réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il apparaît que la démolition et construction de l'habitation, tant en ce qui concerne le projet initial que le projet modifié, respecte les bases légales cantonales en matière de densité.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Autorisations rendues en 1995, et en 2006 (des surfaces n'avaient, à tort, pas été comptées dans les SBPu).

Décision 142.15 : agrandissement d'un chalet avec modification des façades (séance du conseil communal du 31.05.2016 – notification le 03.10.2016)

La décision 142.15 comporte les charges suivantes : « 7. Une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite et en faveur de la commune, devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions ». « 8. Un transfert de densité devra impérativement être inscrit au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions ». Ladite décision constate également que « l'agrandissement objet de la présente autorisation respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Dès lors que la commune a révoqué l'autorisation 142.15, le dossier n'a pas été analysé plus avant sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Selon les plans figurant dans les demandes d'autorisation de construire, le SGT a constaté que le logement concerné par ce dossier semble avoir été agrandi par rapport à la décision LFAIE délivrée le 24.01.2000. La décision communale d'autorisation de construire 142.15 ayant été révoquée, ce dossier est en cours d'analyse par le SRF au regard de la LFAIE pour ce qui concerne la situation existante. Les plans de l'état actuel du logement et l'attestation relative à la surface du logement restent à produire par le propriétaire.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, la décision 142.15 ne semble pas respecter le droit cantonal, dans la mesure où elle implique l'accroissement de SBPu, alors que la construction existante (autorisation de construire de 1995 et 2006), comporte des surfaces qui n'ont, à tort, pas été comptées dans les SBPu et que les SBPu « effectives » dépassent le maximum autorisé (SBPu déjà existantes 254.5 m² ; SBPu possibles 237.40 m²). En pareil cas, il convient de procéder au calcul correct des SBPu existantes et projetées, et d'évaluer si le cumul desdites surfaces est admissible. Au vu des chiffres précités, cela ne semblait pas possible.

Quoi qu'il en soit, 10 jours après la notification de la décision 142.15, la commune a **révoqué sa décision** d'autorisation de construire, au motif que « le requérant ne peut plus se prévaloir des droits acquis liés aux autorisations de construire de 1995 et 2006 » et que « la nouvelle situation doit être appréciée dans le contexte juridique actuel, dans le strict respect du droit cantonal. Les surfaces " fitness – sauna – douche " du sous-sol doivent être décomptées dans le calcul de la surface habitable ».

Il n'apparaît pas que la commune ait évalué s'il y a lieu de révoquer ou non les décisions antérieures (cf. Rapport III.A.2.3).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Il s'agit de deux projets parallèles :

Décision 296.15 : résidence principale : construction d'une habitation (séance du conseil communal du 08.03.2016 - notification le 30.08.2016).

Décision 483.15 : résidence principale : démolition du bâtiment existant et construction d'un chalet avec création de forages (séance du conseil communal du 08.03.2016 – notification le 04.10.2016).

Les deux décisions comportent, pour l'essentiel des charges du même type. La décision 483.15 par exemple, comporte notamment les charges suivantes : « **3.** La mutation de parcelles no ..., devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. (...) **10.** Un projet d'acte concernant la mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite et en faveur de la Commune, sera déposé au service des constructions avant le début des travaux. Cette mention devra être dûment inscrite au Registre foncier en vue de la délivrance du permis d'habiter. **11.** Une servitude d'empiètement en faveur des parcelles no ... et ... (respectivement ...) et à charge de la parcelle ... (respectivement ... et ...) devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions. **12.** Une servitude d'empiètement en faveur des parcelles no ... et ... et à charge de la parcelle no ... devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions. **13.** Une servitude de passage pour tous les véhicules et piétons en faveur des parcelles no ... et ... et à charge des parcelles no ... et ... devra être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie doit être transmise au service des constructions ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Ce dossier a pour objet la création de résidences principales. La restriction d'utilisation des nouvelles constructions en tant que résidences principales a été ordonnée dans les autorisations de construire du 30.08.2016 et du 04.10.16. Le dossier contient de plus un document de l'office du registre foncier compétent (pièce no PJ ...) selon lequel l'inscription y relative a été effectuée.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Une personne à l'étranger a été autorisée à acquérir la parcelle concernée par décision LFAIE du 11.07.2012, qui imposait la charge de construire le chalet selon les plans déposés dans le cadre de cette procédure dans un délai de deux ans. Les autorisations de construire 296.15 et 483.15 ont été délivrées pour cette construction. Dans le cadre de son mandat, le SGT a constaté que la personne à l'étranger a fait l'objet d'un ordre d'arrêt des travaux et a renoncé à l'acquisition de l'immeuble. Elle n'a finalement pas utilisé l'autorisation LFAIE qui lui avait été délivrée et n'a jamais été inscrite comme propriétaire au registre foncier. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît, à première vue, que les SBPu ont été calculées de manière correcte.

Par contre, en ce qui concerne les transferts de densité, il peut être relevé ce qui suit.

La décision 296.15 ne comporte pas de transfert d'indice entre la parcelle ... et la parcelle ..., alors que le calcul fourni est fait sur la base des deux parcelles précitées.

La décision 483.15 ne comporte aucune charge imposant la réalisation d'un transfert de densité.

A réception du formulaire d'annonce de début des travaux en date du 02.09.2016, la commune a expliqué, en date du 13.09.2016, au requérant que les conditions de l'autorisation de construire n'étaient pas remplies, tout en précisant qu'un « *délai de 30 jours vous est octroyé pour respecter ces conditions, faute de quoi toute suite utile sera donnée à votre dossier* ». A réception d'une nouvelle annonce de début des travaux, la commune a constaté, en date du 11.11.2016, qu'elle n'avait ni reçu ni été contactée pour la validation de ces éléments. Elle ajoutait ce qui suit : « *Nous vous prions de nous transmettre, dans les plus brefs délais, les documents confirmations nécessaires. Dans l'intervalle, nous vous informons que les travaux ne peuvent en aucun cas débiter* ». Ledit courrier était cependant signé uniquement par le service des constructions. En date du 16. 08. 2017, après intervention du Conseil d'Etat, la commune a ordonné formellement l'arrêt immédiat des travaux. Dite décision ne comportait cependant aucune voie de droit.

Quoi qu'il en soit de cette procédure d'arrêt des travaux, il apparaît que la commune avait autorisé le projet sans évaluer dans quelle mesure celui-ci était admissible au moyen de transferts de densité déterminés. Les décisions ne comportaient du reste aucune charge en ce qui concerne les transferts de densité. Tout au plus la commune a-t-elle considéré que le projet (c'est-à-dire les deux chalets) était admissible, au regard de l'ensemble des possibilités de bâtir offertes par les parcelles du périmètre concerné. Si la servitude de transfert d'indice doit être inscrite au RF en faveur de la commune avant le début des travaux (art. 7 al. 2 aOC), il n'en demeure pas moins qu'au moment où l'autorité statue, cette dernière doit être certaine que le transfert de densité est possible d'un point de vue matériel ; à défaut de quoi, l'autorité rend une décision sans savoir si le projet respecte matériellement les dispositions applicables en matière de densité (cf. Rapport III.A.1.2.2.). Un plan du 12.10.2017 ainsi qu'un acte de modification de limites / constitution de servitude du 19.12.2017, visant à ce que la commune lève l'ordre d'arrêt des travaux, a été communiqué pour information au SGT. Il appartient dès lors à la commune d'examiner si toutes les conditions sont remplies et, en particulier, si les prescriptions de densité avec les reports de densité sont désormais respectées.

Enfin, le SGT observe qu'il est question d'une autorisation de construire une résidence principale en zone T3 (cf. Rapport IV.A.1.2.4.).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 12

Brève description des autorisations

Décision 428.12 : construction d'une habitation avec création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 18.12.2012 - notification le 03.01.2013) + avenant du 28.10.2013 (résidence principale).

Décision 135.16 : modification du projet 428.12 (modifications d'ouvertures, prolongement des balcons, création de 4 nouvelles cheminées, agrandissement du local technique, réaménagement intérieur et création d'un barbecue) (séance du conseil communal du 03.05.2016 - notification le 13.10.2016).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation de construire 135.16, modifiant l'autorisation 428.12, portait sur des travaux sis sur la parcelle voisine. Le SGT a constaté que la parcelle du propriétaire n'était concernée que par l'empiètement d'une construction en sous-sol par son voisin. Ce dossier n'avait pas d'incidence selon la LFAIE, le logement de la personne à l'étranger propriétaire n'ayant pas été directement touché par les modifications. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Décision 99.16 : démolition et reconstruction d'un chalet (séance du conseil communal du 05.04.2016 – notification le 28.10.2016).

La décision (99.16) est assortie d'une charge selon laquelle une « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions* ».

La décision constate que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, selon l'autorisation de construire du 05.04.2016, notifiée le 28.10.2016, il s'agit de la démolition et de la reconstruction avec un agrandissement simultané d'un logement créé selon l'ancien droit, sans créer de nouveaux logements supplémentaires. S'agissant de l'admissibilité de la transformation et de la reconstruction avec agrandissement simultané, à savoir une application cumulative de l'art. 11 al. 2 et al. 3 LRS, il est renvoyé aux remarques préliminaires (cf. Rapport, III.B).

Selon le calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 104.45 m²
- Surface maximale possible de l'agrandissement : 31.35 m² (30% de 104.45 m²)
- Surface de l'agrandissement : 31.15 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 135.60 m²

Le chalet a ainsi été agrandi de moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. De plus, aucun nouveau logement supplémentaire n'a été créé. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, sous réserve de l'insécurité juridique existante invoquée ci-dessus (cf. Rapport III.B).

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que le projet de reconstruction de l'habitation respecte les dispositions cantonales en matière de densité.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 14

Brève description des autorisations

Décision 93.12 : transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 24.04.2012 - notification le 13.07.2012).

Décision 277.15 : création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 21.07.2015 - notification le 28.09.2015).

Décision 286.16 : modification du projet 93.12 (construction d'un parking et modification des ouvertures en façades) (séance du conseil communal du 12.07.2016 - notification le 11.11.2016).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Les travaux ayant fait l'objet de l'autorisation de construire 93.12 ont été approuvés par le SRF lors de la délivrance de l'autorisation LFAIE d'acquisition de l'immeuble du 03.08.2015. Le SGT a constaté que les travaux faisant l'objet des autorisations de construire 277.15 et 286.16 n'avaient pas fait l'objet d'une demande d'autorisation au regard de la LFAIE, mais qu'ils étaient conformes aux dispositions légales en la matière. Le dossier a fait l'objet d'un traitement par le SRF ayant conduit à une décision le 19.12.2017.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 15

Brève description des autorisations

Décision 320.16 : transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 26.07.2016 – notification le 22.11.2016).

La décision (320.16) constate que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Selon le calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il en résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 127.65 m²
- Agrandissement maximum possible : 38.30 m² (30% de 127.65 m²)
- Surface de l'agrandissement : 10.65 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 138.30 m²

L'agrandissement autorisé par autorisation de construire du 26.7.2017, notifiée le 22.11.2016, est inférieur à 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le SGT a constaté que les travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire 320.16 n'avaient pas fait l'objet d'une demande d'autorisation au regard de la LFAIE, mais qu'ils concernaient des modifications intérieures mineures. Ce dossier est en cours de traitement par le SRF sous l'angle LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que le projet de transformation et d'agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 223.16 a pour objet l'agrandissement et la rénovation d'un chalet avec la création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 31.05.2016 – notification le 29.11.2016).

La décision (223.16) constate que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Selon le calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 156.89 m²
- Agrandissement maximum possible : 42.07 m² (30% de 156.89 m²)
- Surfaces utiles principales maximales agrandies : 203.95 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 201.46 m²

L'agrandissement autorisé par autorisation de construire du 31.5.2016, notifiée le 29.11.2016, est inférieur à 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Selon les plans de construction du 31.05.2016 autorisés par la commune, le galetas dans les combles n'a, à juste titre, pas été inclus dans les surfaces utiles principales.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que le projet de transformation et d'agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Le SGT a pu constater, sur place, que le projet était en cours de construction.

Il est à noter que le mur séparant le galetas du reste des combles n'a pas été réalisé.

Sous l'angle de la législation sur les résidences secondaires, il a été constaté que le galetas autorisé par la commune comme local séparé avait été construit de manière ouverte. Cela a pour conséquence que la surface du galetas qui ne devait pas être pris en compte initialement doit être rajoutée aux SUP, avec pour conséquence que l'agrandissement maximal de 30% prévu par l'art. 11 al. 3 LRS est dépassé (cf. Rapport, III. B.).

Sous l'angle du droit des constructions, cette modification n'engendre pas une augmentation importante des SBPu (uniquement la surface d'une hauteur sous chevron supérieure à 1.80 m) et demeure, à première vue, admissible compte tenu de la densité encore disponible sur la parcelle.

Il a également été constaté dans les combles que l'emplacement d'une fenêtre différait de celui prévu sur les plans.

A ce stade donc, il apparaît que la construction ne correspond pas à l'autorisation délivrée.

DOSSIER NO. 17

Brève description des autorisations

Décision 377.16 : modification d'ouvertures en façades et réaménagement intérieur
(séance du conseil communal du 27.09.2016 – notification le 13.12.2016).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que le projet de réaménagement intérieur du bâtiment respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Quatre décisions ont été rendues en lien avec cet objet. Trois décisions (57.2016, 129.2017 et 139.2017) ont été rendues en moins d'une année.

La décision 384.12 a pour objet la construction d'un immeuble avec création de forages (en remplacement du projet no 226.10 autorisé le 06.12.2011) (séance du conseil communal du 18.12.2012 – notification le 20.12.2012).

La décision 57.16 a pour objet la modification du projet 384.12 autorisé le 20.12.2012 et entré en force le 19.05.2014 (modification d'implantation, des façades et de l'aménagement intérieur) (séance du conseil communal du 12.07.2016 – notification le 20.01.2017).

La décision 129.17 a pour objet l'aménagement d'un portique et pavage extérieur (séance du conseil communal du 23.05.2017 – notification le 06.09.2017).

La décision 139.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 57.2016 (création d'un velux) (séance du conseil communal du 06.06.2017 – notification le 06.09.2017).

La décision (57.16) est assortie d'une charge selon laquelle la « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la Commune, PJ ... fait partie intégrante de la présente autorisation de construire.* » La décision constate que « *le réaménagement intérieur objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* »).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la modification de l'aménagement intérieur du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Au vu des documents à disposition du SGT, ces prescriptions semblent respectées, dans la mesure où même avec l'agrandissement projeté, le projet apparaît conforme au droit cantonal, compte tenu des possibilités de construire de la parcelle. Le SGT note cependant que les plans destinés au calcul des SBPu figurant au dossier sont incorrects, dans la mesure où ils ne prennent pas en compte les murs.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Cinq décisions ont été rendues sur cet objet ces dernières années.

La décision 464.12 a pour objet la transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 18.12.2012 – notification le 21.12.2012).

La décision 9.15 a pour objet la transformation de la toiture et des ouvertures en façade du projet autorisé 464.12 (séance du conseil communal du 10.03.2015 – notification le 12.05.2015).

La décision 447.15 a pour objet la création d'un parking et de locaux de services enterrés (séance du conseil communal du 22.03.2016 – notification le 27.06.2016).

La décision 331.16 a pour objet la modification du projet no 464.12 (modification de la toiture et du balcon et modification des ouvertures en façade Ouest) (séance du conseil communal du 26.07.2016 – notification le 23.09.2016).

La décision 335.16 a pour objet la modification du projet autorisé no 447.15 (modification du parking enterré) (séance du conseil communal du 16.08.2016 – notification le 27.01.2017).

La décision 447.15 comporte une charge selon laquelle « *un projet d'acte concernant la mention de no changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite et en faveur de la commune, sera déposé au service des constructions avant le début des travaux. Cette mention devra être dûment inscrite au Registre foncier en vue de la délivrance du permis d'habiter* ». Ainsi que « *l'agrandissement objet de la présente autorisation respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il n'y a aucune augmentation des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et aucun logement supplémentaire créé* ».

La décision 335.16 impose qu'« *une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune, avant la fin des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions en vue de la délivrance du permis d'habiter* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

L'autorisation 464.12 (antérieure à la sommation du Conseil d'Etat) a été rendue en application de l'art. 90 RCCZ, en sorte que la construction comporte des surfaces qui, à tort, n'ont pas été considérées comme SBPu.

Les plans qui font l'objet de la décision 447.15 comportent une partie sauna et hammam, en couleur noir sur les plans. Les éléments en couleur noir sont décrits comme faisant partie du « *projet autorisé no 464.12* ». Or, ces éléments ne figurent pas dans la décision 464.12 ; il apparaît ainsi qu'ils n'auraient pas été autorisés par la décision 464.12. Cette erreur dans les plans rend difficile à déterminer si ces éléments, de nature à aggraver la situation illicite existante découlant de la décision 464.12, ont été formellement autorisés ou non par la commune de dans sa décision 447.15 et, dans l'affirmative, si elle l'a fait volontairement ou non.

Il n'apparaît par ailleurs pas que la commune ait évalué si une révocation de la décision 464.12 était envisageable (cf. Rapport III.A.2.3.).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 238.16 a pour objet la démolition de deux chalets et la construction d'un immeuble avec parking et la création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 31.05.2016 - notification le 07.02.2017).

La décision est assortie d'une charge (9) selon laquelle une « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions* ».

Une autre charge (10) prévoit que « *le transfert de densité, à charge de la parcelle no ..., en faveur de la parcelle ..., doit être inscrit au Registre foncier avant le début des travaux. Une copie de l'inscription devra être transmise au service des constructions* ».

La décision exige (42) qu'une « *PPE doit être constituée avant le début des travaux. Seul l'appartement en duplex (150.61 m²), sis entre le rez-de-chaussée et l'étage, côté Est, peut bénéficier des surfaces utiles principales existantes au 11 mars 2012 (172,95 m²) et rester libre de toute affectation* ». La décision relève par ailleurs (43) que « *l'agrandissement étant supérieur à 30% des surfaces utiles principales existantes au 11 mars 2012, les logements supplémentaires doivent exclusivement et en permanence être utilisés par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Pour les deux chalets qui ont été démolis, il s'agit de logements créés selon l'ancien droit. Les surfaces utiles principales préexistantes de ces deux chalets peuvent être réutilisées dans la nouvelle construction en tant que surface dont le mode d'utilisation est libre. Les logements supplémentaires peuvent être autorisés uniquement en tant que résidences principales.

On peut retenir de l'autorisation de construire du 31.05.16 (notifiée le 07.02.17) que seul le logement en duplex peut être utilisé librement, et les trois autres logements peuvent être autorisés uniquement en tant que résidences principales ; une mention y relative doit figurer au registre foncier.

Les calculs qui figurent dans le dossier démontrent que le nouveau logement en duplex présente une surface utile principale de 150.61 m² et que la surface utile principale préexistante était de 172.95 m².

Au sens de la loi sur les résidences secondaires, il y a uniquement lieu de critiquer le fait que la mention de résidence principale n'est pas encore inscrite au registre foncier, comme cela a été demandé dans l'autorisation de construire.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la construction de l'immeuble respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Au vu des documents et informations à disposition, le projet n'apparaît pas critiquable sous cet angle.

Quant aux possibilités de bâtir découlant de la surface constructible à disposition, il est relevé que le projet nécessite un transfert d'indice, lequel sur la base des documents à disposition, n'apparaît à première vue pas critiquable.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Quatre décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 212.08 a pour objet la transformation de ... avec piscine et garage enterré et transformation intérieure du bâtiment ... (séance du conseil communal du 22.07.08 – notification le 18.03.2010). Ledit projet n'a cependant jamais abouti suite aux divers recours.

La décision 295.12 prévoit la démolition de 2 bâtiments existants, construction du projet ..., avec commerce et garage enterré et création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 27.12.2012 – notification le 28.12.2012).

La décision 399.15 prévoit la modification de l'entrée du ... du dossier no 295.12 (séance du conseil communal du 18.08.2015 – notification le 22.09.2015).

La décision 291.16 prévoit le réaménagement du sous-sol en salle de jeux (séance du conseil communal du 30.08.2016 – notification le 27.02.2017).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il ressort de la décision 291.16, objet de l'examen du SGT, qu'elle porte uniquement sur le changement d'affectation des caves en espace collectif de jeux. Elle prévoit (3) que « *l'espace collectif de jeux est destiné à un usage commun pour les copropriétaires de la PPE* ». La décision comporte une charge selon laquelle la « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la commune, inscrite au Registre foncier, sous le no. de PJ ... fait partie intégrante de la présente autorisation de construire* ». Enfin, la décision relève que « *le changement d'affectation, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS car il ne modifie pas les surfaces utiles principales* ».

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si le réaménagement du sous-sol en salle de jeux respecte les dispositions cantonales en matière de densité. Sous cet angle, et au vu des documents et informations à disposition, le projet autorisé n'apparaît pas critiquable, dans la mesure où il est question en l'occurrence de l'aménagement d'un local commun de jeux pour un immeuble à logements multiples au sens du glossaire de l'aOC ; la décision comporte d'ailleurs une charge (3) à cet effet.

Dans le cadre de la procédure, la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant les transformations proposées mineures. Au vu du changement d'affectation projeté, en sous-sol, il peut être considéré, au vu de la marge d'appréciation à accorder à la commune dans ce cadre, que les caractéristiques du projet autorisé demeuraient inchangées et qu'aucun intérêt important des voisins n'était touché au sens de l'art. 57 al. 6 aOC, en sorte qu'aucune enquête publique ne se révélait pas nécessaire. Eu égard au peu - voire à l'absence - d'impact desdites modifications sur le voisinage, il semble en outre, sur la base des informations à disposition, que l'autorité n'ait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en ne consultant pas les voisins.

Il est au besoin relevé que la question est moins évidente en ce qui concerne la décision 399.15 (modification de l'entrée), dans la mesure où on ne saurait d'emblée exclure l'existence d'« intéressés » dont une consultation pouvait s'avérer nécessaire en vertu de l'art. 57 al. 6 aOC. Cela dit, dite décision a été rendue avant la sommation du Conseil d'Etat.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 321.15 a pour objet la démolition et reconstruction d'un chalet (séance du conseil communal du 17.05.2016 – notification le 28.02.2017).

La décision comporte une charge selon laquelle la « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la commune, selon la réquisition transmise le 20.02.2017 au service des constructions, doit être inscrite au Registre foncier avant le début des travaux* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Selon le calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 331 m²
- Agrandissement maximum possible : 99.30 m² (30% de 331 m²)
- Surface de l'agrandissement : 33.01 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 364.01 m²
- Reserve : 66.29 m²

L'agrandissement autorisé par autorisation de construire du 17.5.2016, notifiée le 28.2.2017, est donc inférieur à 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la démolition et reconstruction de l'habitation respecte les bases légales cantonales en matière de densité, particulièrement en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu.

Il est à relever sur ce point que les WC sis en sous-sol à côté de la cave n'ont pas été comptés comme SBPu. En comptant les WC, les SBPu sont dépassées d'environ 11 m² (SBPu admissible : 406.24 m²; SBPu réalisée : env. 417 m²). Il n'est pas ici question d'une application « controversée » de l'art. 90 RCCZ par la commune (le fitness sis au rez inférieur a d'ailleurs été compté comme SBPu), mais de la qualification de WC situés en sous-sol dans le secteur d'une cave ou d'une buanderie. La commune a procédé à la même interprétation dans le dossier no 6.

Il convient de relever qu'il est, selon le dossier, question d'une démolition partielle du bâtiment existant, et qu'à ce titre la hauteur du bâtiment s'inscrit dans le bâtiment existant.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 23

Brève description des autorisations

Décision 257.16 : création d'un parking, de locaux en sous-sol et d'un ascenseur (séance du conseil communal du 14.06.2016 – notification le 16.03.2017).

Décision 450.16 : création de deux boxes enterrés et modification de l'entrée du garage souterrain (séance du conseil communal du 22.11.2016 – notification le 13.07.2017).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquérir l'appartement de vacances a été accordée le 04.05.2015. Le SGT a constaté que les travaux faisant l'objet des autorisations de construire 257.16 et 450.16 ont consisté en l'aménagement de locaux de service et de places de parking et qu'aucune autorisation LFAIE n'avait été demandée pour les modifications. L'état actuel du logement étant conforme aux dispositions légales, le dossier a fait l'objet d'un traitement par le SRF ayant conduit à une décision le 19.01.2018.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 24

Brève description des autorisations

Décision 493.15 : construction d'une habitation et pose d'un cabanon de jardin, en résidence principale (séance du conseil communal du 26.02.2016 – notification le 17.06.2016).

Décision 368.16 : modification du projet autorisé 493.15 par la suppression de deux fenêtres en façades ouest (séance du conseil communal du 27.09.2016 – notification le 08.02.2017).

La décision 493.15 comporte une charge selon laquelle le « *logement doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principales. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Pour cet objet, il s'agit d'une nouvelle construction avec une résidence principale.

Dans le cas présent, la restriction d'utilisation « *résidence principale* » a été ordonnée dans l'autorisation de construire du 26.2.2016, notifiée le 17.6.2016, et également mentionnée au registre foncier selon le document de l'office du registre foncier compétent (pièce no PJ ...).

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 24.16 consiste en la transformation et l'agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 31.05.2016 – notification le 19.04.2017).

La décision relève que « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Selon le calcul des surfaces utiles principales figurant dans le dossier, il résulte ce qui suit :

- Total des surfaces utiles principales préexistantes : 152.86 m²
- Agrandissement maximum possible : 45.86 m² (30% de 152.86 m²)
- Surface de l'agrandissement : 30.54 m²
- Total des nouvelles surfaces utiles principales : 183.40 m²

L'agrandissement autorisé par autorisation de construire du 31.5.2016, notifié le 19.4.2017, représente moins de 30% des surfaces utiles principales préexistantes. Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquiescer le chalet de vacances a été accordée le 11.06.2015. Le SGT a pu constater que les travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire 24.16 consistaient en agrandissements et qu'aucune autorisation LFAIE n'avait été demandée. La surface nette de plancher habitable résultante étant inférieure à la limite fixée à l'article 10 al. 2 OAIE, le dossier a fait l'objet d'un traitement par le SRF ayant conduit à une décision en décembre 2017.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la transformation et l'agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Au vu des documents et des informations à disposition, il peut être répondu par l'affirmative.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Quatre décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 65.12 a pour objet la démolition et construction d'un chalet avec garage enterré et création de forages PAC (séance du conseil communal du 21.08.2012 – notification le 31.08.2012) ; dite décision a fait l'objet de recours et notamment d'un arrêt du Tribunal cantonal (ATC A1 14 89 du 13.11.2014) ; dans le cadre de la procédure, le projet a fait l'objet d'un avenant visant à ce que le logement soit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de (séance du conseil communal du 29.04.2014 – notification le 01.05.2014).

La décision 126.13 prévoit l'agrandissement d'une place de stationnement (séance du conseil communal du 04.12.2012 – notification le 16.05.2013).

La décision 465.16 prévoit la modification du projet autorisé no 65.12 par l'agrandissement de la toiture (séance du conseil communal du 06.12.2016 – notification le 19.04.2017). Des informations transmises par la commune, la décision en question fait actuellement l'objet d'un recours.

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la décision 465.16 (modification du projet autorisé 65.12 par l'agrandissement de la toiture) respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que ces prescriptions ont été respectées. En effet, il est constaté que le projet ne prévoyait effectivement aucune modification de SBPu. Il est du reste relevé que la question de la densité du précédent projet a fait l'objet d'un examen par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 13.11.2014.

Par ailleurs, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Pour le reste, il convient de préciser qu'une procédure de police des constructions a été ouverte par la commune sur cet objet, au motif que les travaux en cours ne respectaient pas l'autorisation de construire. Il est à relever que ladite procédure de police comportait un certain nombre d'irrégularités, au point qu'il a été ordonné à la commune, par le Conseil d'Etat, de reprendre la procédure de police des constructions *ab initio* (cf. DCE du 29.11.2017).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 27

Brève description des autorisations

Décision 478.16 : construction d'une habitation en résidence principale (séance du conseil communal du 19.12.2016 – notification le 26.04.2016).

La décision 478.16 comporte une charge selon laquelle le « *logement no ... doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principales. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Il s'agit ici d'une construction nouvelle avec une résidence principale.

Dans le cas présent, la restriction d'utilisation « *résidence principale* » a été ordonnée dans l'autorisation de construire du 19.12.2016, notifiée le 26.4.2017, et également mentionnée au registre foncier selon le document de l'office du registre foncier compétent (pièce no PJ ...).

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 233.16 a pour objet la démolition partielle et reconstruction d'un chalet avec surélévation (séance du conseil communal du 22.11.2016 – notification le 12.05.2017).

La décision relève que (43) « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS. Le logement préexistant, situé aux combles no ... respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ». La décision comporte notamment la charge suivante (44) : « *le logement se situant entre le rez-de-chaussée et l'étage no...doit exclusivement être affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 2 lit. b LRS (logement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé)* ».

De même, la décision comporte des charges concernant les distances : **(9)** « *une servitude de restriction de bâtir, à charge de la parcelle no ... et en faveur de la parcelle ..., doit être inscrite au Registre foncier avant la fin des travaux. A défaut, une mutation de parcelle devra être effectuée* ». Et **(10)** : « *une servitude de contiguïté à charge et en faveur des parcelles no ... et ... conformément au bon pour accord du 28.06.2016, sera inscrite au Registre foncier avant la fin des travaux. Une copie de l'inscription sera transmise au service des constructions* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Il ressort des plans autorisés que le logement préexistant créé selon l'ancien droit a été transféré au dernier étage en transformant la surface préexistantes au dernier étage en logement. De plus, un logement supplémentaire a été créé au rez-de-chaussée et au 1er étage.

Au rez-de-chaussée, se trouvent une chambre, un WC, un WC avec douche, une cuisine, une salle à manger (salle de séjour), une cave et un local technique. Au premier étage, se trouvent trois chambres avec trois WC adjacents. Ces deux étages doivent être exploités comme « Bed & Breakfast », respectivement comme hôtel garni.

Dans l'autorisation de construire du 12.05.2017, il a été constaté que le logement au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage pouvait être utilisé uniquement comme logement affecté à l'hébergement touristique au sens de l'art. 7 al. 1 lit. b LRS (l'exploitation se fait dans le cadre d'un établissement d'hébergement affecté au tourisme).

Dans le dossier manque la confirmation selon laquelle la restriction d'utilisation y relative a été inscrite au registre foncier.

Pour autoriser un logement affecté à l'hébergement touristique dans le cadre d'un établissement d'hébergement structuré, l'établissement doit remplir les conditions minimales de l'art. 4 ORSec. Premièrement, il doit comprendre des services et des infrastructures de type hôtelier (réception, service de chambre, installations communes). Deuxièmement, il doit être organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier qui souligne clairement que l'établissement peut être géré de manière rentable sur le long terme et troisièmement, que l'exploitation se fait dans le cadre d'une entreprise homogène. Il ne ressort pas clairement du dossier si ces conditions sont remplies ou non.

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la démolition partielle et reconstruction du chalet avec surélévation respecte les bases légales cantonales en matière de densité. Au vu des documents et des informations à disposition, il peut être répondu par l'affirmative.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Décision 33.12 : agrandissement d'un chalet avec création de forages (séance du conseil communal du 13.03.2012 – notification le 23.08.2012).

Décision 16.15 : création d'un sous-sol avec démolition en modification du projet autorisé no 33.12 (séance du conseil communal du 10.03.2015 – notification le 18.06.2015).

Décision 129.15 : construction de garages avec tunnel d'accès et modification des projets autorisés 33.12 et 16.15 (séance du conseil communal du 24.03.2015 – notification le 14.01.2016).

Décision 477.16 : modification du projet autorisé no 129.15 – modifications de façades et réaménagement intérieur (séance du conseil communal du 24.01.2017 – notification le 18.05.2017).

Les décisions 16.15 et 129.15 comportent une charge selon laquelle une « *mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquérir le chalet concerné a été accordée le 03.11.2014 imposant certains travaux selon autorisation de construire 33.12. Le propriétaire a obtenu postérieurement les autorisations de construire 16.15 et 129.15 qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation LFAIE. Ce dossier ayant fait l'objet d'une dénonciation, le SRF a ouvert une procédure qui a conduit à une décision le 03.10.2016.

Pour ce qui concerne l'autorisation de construire 477.16, notifiée après la dernière décision LFAIE, le SGT a pu constater que le propriétaire a renoncé à effectuer les travaux et donc la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

332.16 Modification du projet no 88.15 autorisé le 14.09.2015 (réaménagements intérieurs) (séance du conseil communal du 26.07.2016 et notification le 22.05.2017).

Résidence principale selon avenant à la décision (initiale)

La décision 332.16 fait suite à deux décisions :

1. décision 478.12 : démolition d'un chalet et construction de 2 habitations avec parking enterré et création de forages géothermiques + avenant du 28.08.2013 (résidence principale).
2. décision 88.15 : modification du projet autorisé no 478.12 et création d'un couvert sur l'entrée du parking ; séance du 24.02.2015 – notification 14.09.2015.

La décision (332.16) est assortie d'une charge selon laquelle « *pour le chalet A, une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la Commune sera inscrite au registre foncier avant la délivrance du permis d'habiter* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Tant la décision 478.12 que la décision 88.15 (antérieures à la sommation du Conseil d'Etat) comportent d'importantes surfaces non comptées comme SBPU. Il est par ailleurs relevé que la décision 88.15 comportait un transfert d'indice problématique (transfert en chaîne, via un chemin communal).

S'agissant du projet 332.16, selon les déclarations des représentants de la commune et des architectes, les travaux prévus auraient été réalisés après la séance du conseil communal municipal les approuvant, mais avant la notification de la décision (séance du conseil communal du 26.07.2016 et notification le 22.05.2017).

Les transformations objet de la décision 332.16 n'impliquent pas un agrandissement des surfaces non considérées à tort comme des SBPU dans les précédentes décisions. Mais il est important de constater que la décision 332.16 porte, entre autres, sur ces espaces (aménagement différent desdits espaces et des murs intérieurs ; en outre, pour le chalet B, création de saut-de-loup).

De l'avis du SGT, la commune aurait dû, à l'occasion du traitement de la demande 332.16, procéder de la manière suivante :

Examiner dans quelle mesure une révocation (partielle) des autorisations de construire 478.12/88.15 s'imposait, ce d'autant qu'au moment de la demande 332.16, l'aménagement intérieur n'avait pas été réalisé.

- a. Dans l'affirmative : révocation partielle des autorisations de construire 478.12/88.15. Refus d'autorisation de construire ayant pour objet le réaménagement proposé.
- b. Dans la négative : maintien des autorisations de construire 478.12/88.15 (ou plutôt absence de révocation de la décision). Refus d'autorisation de construire ayant pour objet le réaménagement proposé, dans la mesure où ces surfaces bien qu'autorisées, découlent d'un élément vicié des autorisations. S'il peut, à la rigueur, être admis que le requérant puisse s'en tenir à l'autorisation rendue, il ne saurait par contre la modifier à sa convenance.

La question se pose donc de savoir si une révocation des décisions 478.12/88.15, de même que de la décision 332.16, peut entrer en considération. Il n'apparaît pas que la commune ait procédé à un examen approfondi de cette question (cf. Rapport III.A.2.3.).

Par ailleurs, il apparaît que dans le cadre de la procédure 332.16, la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant les transformations proposées mineures. Au vu des transformations projetées, il semble que la commune n'ait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en ne procédant pas à une enquête publique. Par contre, si l'on se réfère à l'argumentation développée dans le rapport (cf. Rapport III.A.1.1.1.), il semble que la commune aurait dû conclure à l'existence d'« intéressées » dont la consultation s'avérait nécessaire en vertu de l'art. 57 al. 6 aOC (en particulier du côté sud et ouest). En effet, certaines modifications contenues dans le projet n'apparaissent, à première vue, pas sans impact (installations de chauffage + PAC en sous-sol mais avec saut de loup à proximité de la limite, modifications d'ouvertures).

Enfin, le SGT observe qu'il est question d'une autorisation de construire une résidence principale en zone T4 (cf. Rapport IV.A.1.2.4.).

Vision locale

Lors de la vision locale, il a été constaté que le chalet A était terminé, tandis que le chalet B était en cours de chantier. La visite n'a pas fait apparaître de divergences entre les derniers plans approuvés et les constructions réalisées ou en cours de réalisation.

Brève description des autorisations

Décision 424.16 : transformation d'un chalet et pose d'un jacuzzi (séance du conseil communal du 20.12.2016 - notification le 01.06.2017).

La décision 424.16 comporte une charge selon laquelle « *la mention de non changement d'affectation pour le réduit non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la commune, selon réquisition du 10.04.2017, devra être inscrite au Registre foncier avant la fin des travaux* ». Dite décision comporte également la charge suivante : « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est, selon l'autorisation de construire du 20.12.2016, notifiée le 1.6.2017, un logement créé selon l'ancien droit.

Aucun calcul de la surface utile principale ne figure au dossier. Il ressort cependant clairement des plans qu'avec l'agrandissement, aucune surface utile principale supplémentaire n'a été créée et que la surface de l'agrandissement est une surface utile secondaire.

Ainsi, cet agrandissement n'est pas relevant sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Trois décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 430.15 a pour objet la modification d'ouvertures d'un chalet (séance du conseil communal du 27.10.2015 – notification le 07.03.2016).

La décision 396.16 prévoit la modification d'ouverture et réaménagement intérieur au sous-sol (séance du conseil communal du 27.09.2016 – notification le 27.07.2017).

La décision 425.16 prévoit la pose d'un jacuzzi (séance du conseil communal du 25.10.2016 – notification le 19.07.2017).

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si le réaménagement intérieur au sous-sol du chalet (396.16) respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Le projet 396.16 qui apporte des modifications à la cave n'apparaît pas critiquable sous cet angle.

La commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant les transformations proposées mineures, bien que le projet prévoyait également la modification d'ouvertures et le déplacement de l'escalier. A la lecture des plans, il peut être considéré, au vu de la marge d'appréciation à accorder à la commune dans ce cadre, que les caractéristiques du projet autorisé demeureraient inchangées et qu'aucun intérêt important des voisins n'était touché au sens de l'art. 57 al. 6 aOC, en sorte qu'aucune enquête publique ne se révélait nécessaire. Il semble en outre, sur la base des informations à disposition, que l'autorité n'ait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en ne consultant pas les voisins, en particulier, eu égard au peu - voire à l'absence - d'impact desdites modifications sur ces derniers (cf. Rapport III. A.1.1.1.).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 260.15 a pour objet la transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 19.12.2016 – notification le 18.08.2017).

La décision relève que « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le SGT a constaté que l'autorisation de construire 260.15 portait sur des transformations intérieures et des agrandissements, la surface nette de plancher habitable projetée devant rester dans les normes admissibles après travaux. Le dossier a par la suite été traité par le SRF, qui a établi que la construction n'avait pas encore débuté, l'autorisation de construire ayant fait l'objet d'une opposition actuellement examinée par l'autorité de recours. Le SRF a donc notifié un avis aux propriétaires sommant de produire les plans définitifs avant le début des travaux pour approbation.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la transformation et agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Il convient de noter à ce sujet qu'un escalier n'a pas été considéré comme SBPu dans le calcul figurant dans le dossier. Il n'est pas évident de savoir si la commune a considéré cet élément. Cela dit, dans la mesure où le projet comporte encore une marge de 22 m² de SBPu, le projet apparaît de toute façon autorisable en intégrant l'escalier au calcul. A supposer qu'une nouvelle demande d'agrandissement soit déposée, la commune devra tenir compte de cet élément en vue de procéder au cumul des surfaces déterminantes.

Par ailleurs, bien que selon l'art. 11 al. 4 aLC les excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur, il n'apparaît guère défendable, eu égard à largeur de l'excavation prévue (elle permet l'accès à 4 entrées parallèles de garage), de ne pas la prendre en considération (cf. croquis no 3 du glossaire annexé à l'aOC).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 407.16 a pour objet l'agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 11.10.2016 – notification le 18.08.2017).

La décision relève que « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 de la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la transformation et agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Sous cet angle, et au vu des documents et informations à disposition, le projet n'apparaît pas critiquable.

Le SGT note cependant que le projet a nécessité un transfert de densité de 120 m², à charge de la parcelle no A Or, ledit transfert a été réalisé dans le cadre d'un « acte de remaniement parcellaire et vente » du 11.06.2014. Le remaniement portait sur les parcelles communales nos A ... et B ... et la parcelle privée C Il en ressort que la parcelle no C ... objet de la décision d'autorisation de construire s'est trouvée augmentée d'une surface de 15 m² (la parcelle obtenait 39 m² provenant de la parcelle B ..., tandis qu'elle transmettait 24 m² environ au profit de la parcelle A ...). A cela, s'ajoute un transfert de densité de 120 m², équivalant à 36 m² de SBPu (indice de 0.3 en zone T3). Pour une large partie, la parcelle A destinée à la route, figure en blanc sur le plan d'affectation des zones. La lecture des orthophotos fait également apparaître que l'ensemble de la surface, ou quasi, de la parcelle est affectée au domaine public. Or, une surface affectée au domaine public ne saurait reporter une quelconque densité sur la parcelle voisine (cf. Rapport III.A.1.2.2.). Sur la base des documents à disposition, le SGT est d'avis qu'un tel transfert de densité n'apparaît pas admissible (d'une surface de 120 m² le transfert de densité est en tous les cas largement supérieur au 24 m² évoqué plus haut et ne saurait pas conséquent être considéré comme une contrepartie d'une surface cédée pour des raisons d'utilité publique au sens de l'art. 5 al. 4 aOC ; pour une large partie il s'agit d'un transfert de densité depuis une route publique). Le projet apparaît donc critiquable sous cet angle.

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 126.12 a pour objet la démolition d'une grange et construction de 3 habitations avec panneaux solaires en toiture et création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 21.08.2012 – notification le 27.08.2012).

La décision 98.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 126.12 (modifications d'ouvertures) (séance du conseil communal du 06.06.2017 – notification le 30.08.2017).

La décision 126.12 comportait une charge (3) selon laquelle « *les parcelles seront regroupées sous un seul numéro avant le début des travaux* ».

La décision 98.17 précise (14) que « *la surface habitable ne doit en aucun cas être modifiée. Aucun droit acquis ne peut être accordé sur celle-ci* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il apparaît que la décision 126.12, antérieure à la sommation du Conseil d'Etat et rendue sur la base de l'art. 90 du RCCZ, ne respectait pas les dispositions cantonales en matière de densité.

S'agissant de la décision 98.17, la question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si les modifications autorisées respectent les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces à prendre en compte au titre de SBPU. Le projet, outre les modifications d'ouverture, comporte de légers réaménagements intérieurs et l'ajout, en sous-sol, d'un local technique. Le projet 98.17 ne semble pas engendrer une augmentation de la surface de ces espaces non comptés à tort dans les SBPU dans la précédente décision, mais il est important de relever que les modifications projetées portent, entre autres, sur ces espaces.

De l'avis du SGT, la commune de aurait dû, à l'occasion du traitement de la demande 98.17, procéder de la manière suivante :

Examiner dans quelle mesure une révocation (partielle) de l'autorisation de construire 126.12 s'imposait.

- a. Dans l'affirmative : révocation partielle de l'autorisation de construire 126.12. Refus d'autorisation de construire ayant pour objet le réaménagement proposé.
- b. Dans la négative : maintien de l'autorisation de construire 126.12 (ou plutôt absence de révocation de la décision). Refus d'autorisation de construire ayant pour objet le réaménagement proposé, dans la mesure où ces surfaces bien qu'autorisées, découlent d'un élément vicié de l'autorisation. Autrement dit, s'il peut être admis que le requérant puisse s'en tenir à l'autorisation rendue, celui-ci ne saurait par contre la modifier à sa convenance.

La question se pose donc de savoir si une révocation de la décision 126.12, de même que de la décision 98.17, peut entrer en considération. Il n'apparaît pas que la commune ait procédé à un examen approfondi de cette question (cf. Rapport III.A.2.3.).

Il apparaît par ailleurs que la demande d'autorisation 98.17 n'a pas été mise à l'enquête publique. Si l'on se réfère à l'argumentation développée dans le rapport (cf. Rapport III.A.1.1.1.), il peut être relevé ce qui suit. Les modifications extérieures consistent en la création et la modification d'ouvertures ainsi qu'en la modification de l'emplacement de la cheminée. Par ailleurs, un local technique a été ajouté en sous-sol. A la lecture des plans, le projet comporte passablement de nouvelles ouvertures, dont une de dimensions relativement importantes en façade sud. S'il peut être considéré, au vu de la marge d'appréciation à accorder à la commune dans ce cadre, que les caractéristiques principales du projet demeurent inchangées, en ce sens que le projet pouvait être dispensé d'enquête publique, il semble de difficile de conclure à l'absence d'« intéressés » à consulter (art. 57 al. 6 aOC).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Quatre décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

Décision 302.13 ayant pour objet la transformation et agrandissement d'un chalet (séance du conseil communal du 10.12.2013 – notification le 03.02.2014).

Décision 146.14 ayant pour objet la modification du projet 302.13 (séance du conseil communal du 20.05.2014 – notification le 23.09.2014)

Décision 497.16 : modification des projets no 302.13 et 146.14 (séance du conseil communal du 20.12.2016 – notification le 07.09.2017).

Décision 257.17 : réaménagement intérieur (séance du conseil communal du 07.11.2017 – notification le 15.12.2017).

Le projet 497.16 porte sur des modifications intérieures (notamment modification de l'emplacement d'un WC, ajout de parois, modifications de l'emplacement d'une porte).

La décision 497.16 constate que « *l'agrandissement, objet de la présente autorisation, respecte l'art. 11 al. 3 la LRS (Loi fédérale sur les résidences secondaires) car il est inférieur à 30% des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 et ne crée aucun logement supplémentaire* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

La décision objet de l'analyse LRS est la décision 497.16, soit une décision rendue après la sommation du Conseil d'Etat.

A l'examen du dossier, il est apparu que la décision 497.16 faisait suite à plusieurs décisions d'autorisations de construire (rendues avant la sommation du Conseil d'Etat), dont une, en tout cas, consistait en un agrandissement du chalet.

Or la commune ne pouvait autoriser aucun agrandissement en application de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22.8.2012, applicable du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015. Par contre, depuis le 01.01.2016, des agrandissements de logements créés selon l'ancien droit sont possibles jusqu'au maximum 30% des surfaces utiles principales préexistantes (cf. Rapport, III.B.).

Cela dit, selon les documents à disposition du SGT, le cumul des agrandissements autorisés ne dépasse pas les 30% des surfaces utiles principales préexistantes.

Bien que le cumul des agrandissements soit admissible, il n'est pas certain que la décision 497.16 « régularise » les précédentes autorisations.

Le respect du droit des constructions demeure par ailleurs réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquérir le chalet de vacances a été accordée le 20.08.2013. Le propriétaire a obtenu postérieurement les autorisations de construire 302.13, 146.14, qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation LFAIE. Ce dossier ayant fait l'objet d'une dénonciation, le SRF a ouvert une procédure qui a conduit à une décision en décembre 2016.

Suite à cette décision, le propriétaire a obtenu les autorisations de construire 497.16 et 257.17 pour un réaménagement intérieur du chalet modifiant de manière mineure la surface nette de plancher habitable. Pour ce qui concerne les autorisations de construire notifiées après la dernière décision LFAIE, le SGT a pu constater que le propriétaire a requis une autorisation complémentaire. Le SRF a notifié cette autorisation LFAIE complémentaire en février 2018.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si l'agrandissement du chalet induit une violation de la loi cantonale sur les constructions, respectivement une aggravation d'une situation illicite déjà existante. Ce n'est pas le cas en l'occurrence, dans la mesure où, même avec l'agrandissement projeté, le projet est conforme au droit cantonal, compte tenu des possibilités de construire de la parcelle.

Dans le cadre de la procédure 497.16, la commune n'a pas procédé à une enquête publique, jugeant la transformation proposée mineure. Ce mode de procéder apparaît défendable, au vu de la marge d'appréciation dont dispose la commune dans ce cadre, et dans la mesure où le projet porte sur de légères modifications intérieures. Il en va de même s'agissant de la décision 257.17.

Cela dit, le fait que l'autorisation 146.14, prévoyant un agrandissement des SUP à un moment où celui-ci n'était pas admissible en vertu de la LRS (cf. argumentation développée dans le cadre de l'analyse LRS), a été rendue sans enquête publique se révèle problématique.

Vision locale

A l'exception d'une porte au lieu d'une fenêtre dans le réduit situé au rez-de-chaussée, la vision locale n'a rien fait ressortir de particulier.

DOSSIER NO. 37

Brève description des autorisations

Trois décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 22.16 a pour objet la construction d'une habitation (résidence principale) avec démolition du bâtiment existant et pose de panneaux solaires en toiture (séance du conseil communal du 31.05.2016 – notification le 29.09.2016).

La décision 359.16 a pour objet la création de forages géothermiques et suppression des panneaux solaires (séance du conseil communal du 30.08.2016 – notification le 08.02.2017).

La décision 180.17 a pour objet la modification du projet autorisé no 22.16 (modification d'ouvertures, réaménagement intérieur et la création d'une buanderie) (séance du conseil communal du 20.06.2017 – notification le 06.11.2017).

La décision 22.16 comporte une charge (45) selon laquelle « *le logement doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la Commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La question essentielle à analyser pour le SGT est celle de savoir si la transformation et agrandissement du chalet respecte les dispositions cantonales en matière de densité, en ce qui concerne les surfaces prises en compte au titre de SBPu. Sous cet angle, au vu des documents et informations à disposition, le projet n'apparaît pas critiquable.

Le SGT observe par ailleurs qu'il est question d'une autorisation de construire une résidence principale en zone T4 (cf. Rapport IV.A.1.2.4.).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions d'autorisation de construire ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 164.09 a pour objet l'agrandissement du chalet (rez supérieur, étage et combles) (séance du conseil communal du 11.08.2009 – notification le 18.11.2009).

La décision 173.11 a pour objet la modification du projet autorisé 164.09 (agrandissement du garage au nord-est, création d'un local à skis, édification d'un mur accompagnant la terrasse et aménagement d'un accès à l'est) (séance du conseil communal du 30.08.2011 – notification le 23.12.2011).

Au cours des travaux relatifs à la décision 164.09, il a été décidé, à la suite d'une analyse sismique, de démolir et de reconstruire le garage existant du côté rez inférieur est ainsi que l'annexe construite en 1979. Lors de l'achèvement du nouveau volume brut, un voisin signala une réalisation non conforme au permis de bâtir, ce qui entraîna le dépôt de la demande 173.11, visant à modifier le projet autorisé 164.09.

La demande 173.11 a fait l'objet d'une opposition des voisins. La décision 173 a ensuite fait l'objet d'un recours de ces mêmes voisins. Le Conseil d'Etat confirma le permis communal en ce qui concerne les plans du premier étage et des combles ; il l'annula par contre pour les autres transformations, notamment pour le mur latéral d'accès au garage, le nouvel escalier d'accès à l'est et la nouvelle terrasse au rez supérieur. Décision confirmée par le Tribunal fédéral (1C_657/2012).

Statuant formellement au sujet de la différence de hauteur du garage en séance des 31. 03. et 07.04. 2015, la commune décida de renoncer à ordonner la remise en état des lieux pour des motifs de proportionnalité. Décision confirmée par le Tribunal cantonal (arrêt A1 16 207 du 5 mai 2017).

Analyse sous l'angle de la LRS

Il ressort des pièces du dossier que le chalet a été construit en 2011 et qu'il s'agit dès lors d'un logement créé selon l'ancien droit.

Dans le cas présent, le garage a été construit trop haut, mais cela ne concerne pas la surface utile principale; c'est pourquoi il n'y a dans ce sens pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Les décisions d'autorisations de construire ayant été rendues en 2009 et 2011, soit bien avant la sommation du Conseil d'Etat, et le dossier 173.11 ayant fait l'objet d'un arrêt du Tribunal fédéral, il n'appartient pas au SGT de revenir sur les décisions rendues sur ces dossiers. Il en va de même de la renonciation à exiger la remise en état des lieux du garage, confirmée par le Tribunal cantonal et non contestée.

Le SGT se limite à relever que la procédure visant à la délivrance du permis d'habiter est en cours et qu'il appartient à la commune, ce faisant, de respecter les exigences légales.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

196.12 Agrandissement de locaux enterrés en modification du projet autorisé no 121.10 (séance du conseil communal du 20.10.2016 et notification le 07.02.2017)

La décision (196.12) fait suite à plusieurs décisions :

1. décision 152.08 : démolition d'un chalet et construction d'un immeuble et de locaux commerciaux avec garages respectifs enterrés – séance du conseil communal du 03.06.2008 et notification le 21.09.2009.
2. décision 222.09 : changement d'implantation de l'immeuble résidentiel et la suppression partielle de locaux commerciaux en modification du projet autorisé no 152.08 – séance du conseil communal du 22.12.2009 et notification 18.03.2010.
3. décision 121.10 : création d'une piscine enterrée en modification du projet autorisé no 222.09 - séance du conseil communal du 01.06.2010 et notification 09.09.2010.

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans le cas présent, il s'agit de l'agrandissement de la surface utile principale au sous-sol d'un bâtiment avec plusieurs logements et construit avant le 11.03.2012.

Il ne figure au dossier aucun calcul des surfaces utiles principales avant et après l'agrandissement. Dans ce contexte, il n'est pas possible d'examiner si les surfaces utiles principales préexistantes ont été élargies de moins de 30%. Sur la base des plans, l'on peut cependant présumer, suite à une analyse sommaire, que la limite des 30% n'a pas été dépassée ; il n'y a dans ce sens pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La décision 121.10 a été rendue selon l'ancienne pratique communale contraire au droit cantonal, c'est-à-dire en application de l'art. 90 RCCZ qui ne considère pas les locaux tels que saunas, piscines, en sous-sol comme SBPu.

La procédure en ce qui concerne le projet 196.12 a suivi un processus tout à fait particulier. Le projet a en effet été préavisé favorablement par le conseil communal, et ce préavis a été communiqué au requérant (préavis du 22.06.2012). C'est sur la base de ce préavis, semble-t-il, que le requérant a débuté les travaux (terrassment en 2012, gros œuvre en 2013) ceci avec l'accord de la commune. Dans les faits, les travaux ont donc débuté de manière anticipée (« début des travaux anticipés »), mais sans délivrance d'une décision en bonne et due forme (cf. Rapport III.A.1.1.3.).

Ce n'est qu'en 2017 que la commune a rendu sa décision formelle d'autorisation de construire (séance du conseil communal du 20.10.2016 et notification le 07.02.2017). Le SGT a pu noter que la commune a exigé que le requérant prenne une mesure pour obstruer la fenêtre côté sud (installation d'un caisson), un local de fitness en sous-sol ne pouvant, selon la pratique communale (art. 90 RCCZ), avoir une vue sur l'extérieur.

Dans les faits, la décision 196.12, rendue en 2017, engendre un agrandissement des SBPU en sous-sol. La densité disponible sur la parcelle no 201 étant déjà dépassées par la décision 121.10, la décision 196.12 n'aurait pas dû être rendue.

Il apparaît que la commune a probablement considéré qu'une remise en état des lieux des travaux déjà réalisés pouvait apparaître excessive et contrevenir au principe de la bonne foi, eu égard au fait que les travaux avaient été réalisés avec son accord, ou du moins à sa connaissance. Cependant, le SGT est d'avis que la commune n'aurait pas dû autoriser formellement les travaux. Il appartenait bien plus à la commune d'envisager d'entreprendre toutes les démarches utiles dans le cadre d'une procédure de police des constructions, quitte, si les conditions étaient réunies, à renoncer à exiger une remise en état des lieux.

Quant à la question de l'enquête publique, si l'on se réfère à l'argumentation développée dans le rapport (cf. Rapport III.A.1.1.1.), il peut être relevé ce qui suit. D'abord, il peut être considéré, au vu de la marge d'appréciation communale dans ce cadre, que les caractéristiques principales du projet demeuraient inchangées (agrandissement de locaux enterrés), de sorte que le projet pouvait être dispensé d'enquête publique. Cela étant, il semble difficile de conclure à l'absence de personnes intéressées à être consultées, au vu notamment du saut de loup projeté à proximité immédiate de la parcelle voisine (art. 57 al. 6 aOC). A supposer que l'accord du voisin ait bien été requis (cf. préavis communal du 22.06.2012 susmentionné), il pourrait éventuellement être considéré que l'exigence de consultation des intéressés ait été remplie.

Vision locale

A l'occasion de la vision locale, le SGT a pu constater que les travaux, dans la partie nord-ouest du sous-sol, étaient toujours en cours. Il n'a par contre noté aucune différence entre les plans et les travaux réalisés ou en cours de réalisation.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 306.06 a pour objet la construction d'un immeuble et démolition de deux chalets (séance du conseil communal du 21.12.2006 et notification le 10.04.2007).

La décision 269.16 a pour objet la création de deux velux (séance du conseil communal du 12.07.2016 et notification le 22.09.2016).

Analyse sous l'angle de la LRS

Selon l'autorisation de construire contrôlée du 12.7.2016 (notifiée le 22.09.2016), elle ne porte que sur la construction de deux velux. Au sens de la loi sur les résidences secondaires, cela n'est pas relevant.

Dans le cadre de la procédure de contrôle, il a été constaté que durant les années 2006/2007, le bâtiment autorisé n'a pas été construit selon les plans. La procédure de remise en état des lieux de la commune qui est encore pendante démontrera s'il est question d'une problématique de résidence secondaire ou non.

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Selon les indications contenues au dossier, la construction a été terminée en 2008. Par contre, les travaux n'apparaissent pas avoir été réalisés conformément à l'autorisation.

Assez rapidement, les requérants ont élaboré un dossier pour régularisation, mais le dossier n'a pas été traité par l'administration communale. Le SGT n'a pas constaté, à ce jour, qu'un ordre de remise en état des lieux (avec possibilité de dépôt de plans) aurait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC (applicable au moment du constat).

La création d'une chambre supplémentaire, d'un tunnel piéton en sous-sol, de plusieurs salles de fitness ou de détente, figurent notamment parmi les éléments non autorisés. Compte tenu de ces éléments, la construction réalisée n'est plus conforme au droit cantonal, dans la mesure où une partie de ces éléments devrait être comptée dans la densité. Les travaux en question ont cependant été réalisés durant la période où la commune appliquait l'art. 90 RCCZ, en violation du droit cantonal.

La construction semble également, à première vue, poser problème au niveau de la distance avec la parcelle no ... (pour la salle de fitness).

A la lecture des procès-verbaux de la commission communale des constructions et du conseil communal, il apparaît que la commune entend délivrer une autorisation de construire complémentaire pour les aménagements réalisés en 2008, mais sans servitude de non-bâtir. Bien que cette renonciation puisse se comprendre au vu d'une convention existante entre les propriétaires concernés (cf. procès-verbaux précités), cela se révélerait, à première vue, problématique du point de vue du droit public des constructions. La commune entend également prononcer une amende.

Par ailleurs, dernièrement, la commune a autorisé la création de deux velux sur l'immeuble. On peut se poser la question de l'admissibilité d'autoriser des transformations sur une construction illicite. Ce faisant, la commune n'a par ailleurs pas procédé à une enquête publique, jugeant la transformation mineure. Au vu du faible impact des velux sur le bâtiment et sur le voisinage, il semble, sur la base des documents à disposition et de la marge d'appréciation communale dans ce cadre, que l'autorité n'ait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en ne consultant pas les voisins (cf. Rapport III.A.1.1.1.).

Enfin, s'agissant de l'amende, il apparaît que l'infraction est prescrite, dès lors que les travaux sont terminés depuis 2008.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années.

La décision 67.11 a pour objet la construction d'un chalet avec forages (séance du conseil communal du 05.04.2011 et notification le 16.02.2012).

La décision 184.16 a pour objet la modification (modifications de façades) du projet no 67.11 (séance du conseil communal du 22.11.2016 et notification le 24.03.2017).

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit. Le chalet a été autorisé le 5.4.2011, notifiée le 16.2.2012.

Le 20.03.2017, des modifications de la hauteur de la toiture ainsi que des petites surfaces complémentaires ont été autorisées. Le calcul précis des surfaces utiles principales manque au dossier.

Sur la base des plans autorisés, l'on peut toutefois déduire que l'agrandissement des surfaces utiles principales est inférieur à 30%.

Sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, l'on peut reprocher que pour calculer les surfaces utiles principales dans les combles, la commune n'a pas pris en compte les surfaces sous chevrons inférieures à 1m80. Or, ce sont les SUP qui sont déterminantes en matière de LRS, et non pas les SBPu (cf. Rapport III. B.).

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La décision 67.11 a été rendue selon l'ancienne pratique communale contraire au droit cantonal, c'est-à-dire en application de l'art. 90 RCCZ, une piscine et un espace détente n'ayant pas été comptées au titre de SBPu. Dite décision a cependant été rendue avant la sommation du Conseil d'Etat.

En cours de travaux, à un moment où le « volume » de la construction était déjà terminé, le requérant a annoncé à la commune la modification du projet, consistant notamment à surélever la toiture (80 cm). La surface de SBPu, par rapport au projet autorisé, n'a par contre pas été modifiée par le requérant.

Une procédure de police des constructions a donc été ouverte par la commune. Celle-ci porte sur la surélévation de la toiture. Dite procédure de police a abouti à la décision 184.16.

Il n'apparaît pas par contre pas que dans ce cadre la commune ait examiné si une révocation de la décision 67.11 s'imposait.

S'agissant de la hauteur, la question peut se poser de savoir si la hauteur du bâtiment respecte le RCCZ eu égard à la notion de bâtiments échelonnés contenue à l'art. 11 al. 3 aLC (et au croquis no 10 du glossaire annexé à l'aOC). Vu la jurisprudence rendue et au vu de la marge d'appréciation concernant l'examen de la présence de bâtiments échelonnés, il apparaît peu évident d'apporter une réponse claire à cette question. Il est à noter cependant que le législateur, conscient de cette incertitude, a clarifié la notion de bâtiments échelonnés ; le calcul effectué par la commune ne poserait pas de problème sur la base du nouveau droit (art. 11 al. 3 LC).

Par ailleurs, la commune n'a pas procédé à une nouvelle mise à l'enquête publique. Si les modifications ne sont certes pas substantielles, elles sont tout de même d'une certaine importance (surélévation de 80 cm d'une partie du bâtiment ; agrandissement et changement du caractère des ouvertures en façade aval), en sorte qu'il eût été judicieux d'examiner l'existence d'intéressés - à consulter - aux sens de l'art. 57 al. 6 aOC. A première vue, la commune aurait même pu envisager d'examiner en détail l'éventuelle exigence d'une mise à l'enquête publique.

Sous l'angle du droit pénal administratif, l'amende prévoit que « dès réception du paiement, le projet pourra être autorisé en plans modifiés, sans enquête complémentaire, et le permis d'habiter pourra vous être délivré ». Comme déjà indiqué (cf. Rapport III.A.3.2.), conditionner une autorisation au paiement d'une amende n'apparaît pas admissible, les procédures administratives et pénales devant clairement être distinguées. Il ne semble pas par ailleurs que l'amende – dont le montant dépasse la limite prévue pour les mandats de répression sommairement motivés - ait été précédée d'une analyse de la situation personnelle du contrevenant.

Le dossier 184.16 objet de l'analyse, est donc critiquable sur ces deux derniers aspects, étant en outre relevé que la question d'une éventuelle révocation de la décision 67.11 n'a pas été examinée (cf. Rapport III.A.2.3.).

Pour le reste, au vu des informations et documents à disposition, et après un examen sommaire, aucune autre violation de la loi sur les constructions n'a pu être mise en évidence.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 42

Brève description des autorisations

La décision 014.01 (séance du conseil communal du 16.01.2001 et notification le 22.05.2001) a pour objet la construction d'un chalet.

La décision 182.10 (séance du conseil communal du 28.06.2011 - notification le 22.12.2011) a pour objet la modification du projet autorisé le 22.05.2001.

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande (construit en 2001) est un logement créé selon l'ancien droit.

La commune constate que le chalet n'a pas été construit comme autorisé mais les modifications ne concernent pas les surfaces utiles principales. Le propriétaire devrait rétablir la situation antérieure.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Le dossier concerne un immeuble propriété d'une personne dont l'assujettissement demandait une analyse approfondie. Les renseignements et documents obtenus ont permis d'établir ce non-assujettissement. Le SGT a pu constater la régularité du dossier sous l'angle de la LFAIE.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La décision du 22.05.2001 n'a pas pris en compte, au titre de SBPu, le sauna/fitness. Cependant, cette décision a été rendue durant le délai transitoire 5 ans de la loi du 08.02.1996 entrée en vigueur le 01.01.1997 (art. 59 al. 1 aLC), en sorte qu'elle n'apparaît pas critiquable sous cet aspect.

La décision 182.10 a été rendue dans le cadre d'une procédure de remise en état des lieux, au cours de laquelle le contrevenant a déposé une demande visant à régulariser une partie des aménagements illicites. La décision vise à régulariser un balcon, une fenêtre, une porte fenêtre et l'aménagement d'un terre-plein en vue de respecter la hauteur applicable dans la zone. Dite autorisation de construire n'appelle, à première vue et au vu des documents et informations à notre disposition, aucun commentaire.

Quant à l'amende prononcée le 07.02. 2017, l'infraction visée semble prescrite dès lors qu'en 2007 les travaux avaient déjà été réalisés (prescription absolue de l'art. 55 al. 3 aLC).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 30.12/372.12 a pour objet la démolition et construction d'un chalet résidentiel avec création de forages (séance du conseil communal du 18.12.2012 et notification le 20.12.2012).

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il existe une autorisation de construire délivrée avant le 01.01.2013 pour la démolition et la reconstruction d'un chalet créé selon l'ancien droit, avec agrandissement simultané.

Il ressort du dossier que des contrôles ont permis de constater que le propriétaire avait construit un garage souterrain plus haut que ce qui avait été autorisé.

Ce problème n'est pas relevant sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, c'est pourquoi il n'y a pas de critique à formuler dans ce dossier.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Dans la partie sous-sol du projet autorisé, avant la sommation du Conseil d'Etat, figure un grand espace désigné comme disponible. Du point de vue du SGT, l'affectation en question aurait dû être précisée. Par ailleurs, il apparaît qu'en application de l'art. 90 RCCZ contraire au droit cantonal, la salle de jeux sise au sous-sol n'avait pas été comptée comme SBPu.

Les travaux n'ont pas été réalisés conformément à l'autorisation de construire, ce qui a provoqué l'ouverture d'une procédure de police des constructions. La partie « sol » du sous-sol a été réalisée nettement plus bas que ce qui figure sur les plans autorisés, dans le but de permettre de relier le sous-sol au tunnel voisin. Finalement, la hauteur intérieure du sous-sol est d'environ de 4.70 m.

Le SGT n'a cependant pas constaté qu'un ordre de remise en état des lieux (avec possibilité de dépôt de plans) aurait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC (applicable au moment du constat).

Cela dit, le contrevenant a déposé de nouveaux plans en vue de régulariser la situation.

La commune a considéré qu'un tel ouvrage était de peu d'importance et qu'il ne touchait pas aux intérêts des tiers (modification en sous-sol). Elle n'a par conséquent pas procédé à une mise à l'enquête publique, ce qui apparaît, à première vue, défendable au vu en particulier de la marge d'appréciation dont dispose la commune dans ce cadre (cf. Rapport III A.1.1.1.).

Par courrier du 20.07. 2017, la commune constate que la construction est conforme aux derniers plans approuvés en séance du 17.07. 2015. Selon les déclarations de la commune, une décision formelle d'autorisation de construire suivra prochainement.

Il ne ressort par contre pas que la commune aurait procédé à l'examen d'une éventuelle révocation de la décision 30.12/372.12 (cf. Rapport III.A.2.3.).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 296.09 ayant pour objet la démolition du chalet « ... » et construction d'un chalet avec création de forage (séance du conseil communal du 29.06.2010 et notification le 01.07.2011).

La décision 519.15 ayant pour objet la modification du projet autorisé no 296.09 par la modification de l'accès au garage et façades (séance du conseil communal du 19.12.2016 et notification le 19.04.2017).

Les travaux n'étant pas conformes à l'autorisation de construire (parking et façades) plusieurs ordres d'arrêt des travaux ont été prononcés par la commune.

La décision 519.15 comporte plusieurs charges, notamment (7) « *la mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, en faveur de la commune, selon acte de ... du 20 février 2017, fait partie intégrante de la présente autorisation de construire* ».

La décision 519.15 comporte également (33) une réserve selon laquelle « *le calcul et les schémas de densité feront l'objet d'une approbation lors de l'établissement du permis d'habiter* ». Selon les déclarations de la commune, cette réserve avait été émise dans le cadre de l'autorisation de construire car le projet n'était pas clair et posait problème dès le début (patio chauffé). Actuellement, la délivrance du permis d'habiter est bloquée car la construction réalisée présente des SBPu trop importantes.

Analyse sous l'angle de la LRS

Ce chalet qui a été construit en 2009 constitue un logement créé selon l'ancien droit.

Dans le cas présent, les garages et le sous-sol ont été construits différemment de ce qui avait été autorisé.

La procédure de remise en état des lieux démontrera si une problématique de résidence secondaire se pose ou non.

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Il peut être relevé ici que le mode de procéder suivi par la commune, quant à la réserve émise dans l'autorisation de construire, n'apparaît pas admissible. En effet, soit l'autorité compétente autorise le projet parce que celui-ci est conforme au droit, soit elle le refuse car le projet contrevient à des dispositions légales et réglementaires de droit public. La législation ne permet par contre pas d'autoriser un projet en repoussant à plus tard l'approbation des schémas et calculs de densité.

Le dossier fait ressortir que plusieurs ordres d'arrêts des travaux ont été prononcés et qu'une amende sera prononcée. Bien que des plans aient été déposés, il n'apparaît pas qu'un ordre de remise en état des lieux en bonne et due forme (avec possibilité de dépôt de plans) ait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 35.13 a pour objet la transformation et agrandissement d'un chalet existant avec création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 19.02.2013 et notification le 12.06.2013).

Analyse sous l'angle de la LRS

Ce dossier concerne l'agrandissement d'un chalet existant, créé selon l'ancien droit. L'autorisation de construire y relative a été délivrée en 2013, soit avant la sommation du Conseil d'Etat.

Lors d'un contrôle en juin 2016, il a été découvert que l'agrandissement était plus grand que celui prévu dans l'autorisation de construire.

Il est à relever que sur la base de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012, la commune n'avait pas la possibilité d'autoriser un agrandissement en 2013. Par contre, à partir du 01.01.2016, un agrandissement d'un logement créé selon l'ancien droit jusqu'à 30% des surfaces utiles principales est possible, en maintenant le mode d'habitation libre (cf. Rapport III.B.).

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

A la lecture du dossier, il apparaît que la décision 35.13 - rendue avant la sommation du Conseil d'Etat - a été rendue moyennant que les parcelles soient réunies sous un même numéro avant le début des travaux, ce qui à ce jour n'a pas été exécuté. Par ailleurs, ainsi qu'il l'a été relevé plus haut dans le cadre de l'analyse LRS, l'agrandissement - au moment où il a été autorisé - n'était pas admissible sur la base de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22.08.2012.

De plus, il apparaît que la construction réalisée ne se révèle pas conforme à l'autorisation. La salle de jeux a été déplacée et comporte désormais une ouverture. La toiture a été surélevée, avec pour conséquence que la totalité de la surface des combles présente une hauteur sous chevron supérieure à 1m80.

Ceci a été constaté par la commune qui a introduit une procédure de police des constructions. Selon ses déclarations, elle entend faire mettre à l'enquête publique les transformations réalisées.

Le SGT n'a cependant pas constaté qu'un ordre de remise en état des lieux (avec possibilité de dépôt de plans) aurait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC (applicable au moment du constat).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

DOSSIER NO. 46

Brève description des autorisations

La décision 157.13 avait notamment pour objet la création d'une loggia et l'aménagement de velux (séance du conseil communal du 02.04.2013 et notification le 07.08.2013) sur un bâtiment existant.

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il s'agit de l'agrandissement d'un logement existant dans les combles, créé selon l'ancien droit.

Selon les pièces versées au dossier, le logement a été agrandi de plus de 30% de surfaces utiles principales préexistantes, dans le cadre d'une transformation. Sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires, le mode d'habitation doit être limité. Une restriction d'utilisation n'a jusqu'à aujourd'hui pas été décidée et mentionnée au registre foncier. En outre, il convient d'ajouter qu'une base légale permettant les agrandissements de SUP faisait défaut en 2013 (cf. Rapport III. B.).

Le dossier de police des constructions n'est pas encore clos.

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La commune a constaté que la construction avait été réalisée contrairement à l'autorisation délivrée. En effet, contrairement aux plans, la loggia est fermée et aménagée. Après un premier examen, la commune arrive à la conclusion que le projet n'est pas régularisable, dans la mesure où les SBPu existantes dépassent déjà la surface maximum admissible. A cela s'ajoute, comme indiqué plus haut dans le cadre de l'analyse LRS, qu'un agrandissement, à moins d'être affecté en résidence principale, n'était pas admissible au moment où il a été autorisé.

Une procédure de police des constructions est en cours.

Selon les déclarations émises par la commune, cette dernière entend faire inscrire une mention de précarité et prononcer une amende.

Le SGT n'a par contre pas constaté qu'un ordre de remise en état des lieux aurait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC (applicable au moment du constat).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

La décision 45.08 avait pour objet la construction de 2 chalets avec garages et piscines (séance du conseil communal du 26.02.2008 et notification le 29.07.2008).

La décision 81.14 porte sur la construction d'un porche d'entrée (séance du conseil communal du 29.04.2014 et notification le 16.06.2014).

Analyse sous l'angle de la LRS

Chalet A

Au sens de la loi sur les résidences secondaires, il s'agit d'un logement créé selon l'ancien droit.

Dans le cadre d'un contrôle, la commune a constaté que la construction n'était pas conforme à la construction réalisée. La commune a tout de même délivré un permis d'habiter. Il n'apparaît cependant pas que le respect des exigences de la LRS a été évalué dans ce cadre.

Pour le surplus, il est renvoyé au traitement du dossier sous l'angle du droit des constructions.

Chalet B

Au sens de la loi sur les résidences secondaires, il s'agit d'un logement créé selon l'ancien droit.

Dans le cadre d'un contrôle, la commune a constaté que la construction n'était pas conforme à la construction réalisée. La surface des SUP a notamment été agrandie. Une procédure de police des constructions, tenant compte de la LRS devra être entreprise ; la commune devra en particulier évaluer si les SUP réalisées dépassent les 30% autorisés par la décision 45.08, dès lors que les travaux concernant lesdites surfaces ont été réalisés en 2014.

Il est donc, pour le surplus, renvoyé au traitement du dossier sous l'angle du droit des constructions.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Chalet A

Le chalet A a été autorisé par décision du 29.07.2008. Il a fait l'objet d'un permis d'habiter sous condition notifié le 02.06.2015, préavisé par la commission communale des constructions le 09.06.2015 et approuvé par le conseil municipal le 16.06.2015.

La décision 45.08 du 29.07.2008 viole le droit cantonal, au vu des surfaces importantes non comptées dans les SBPu (application de l'art. 90 RCCZ contraire au droit cantonal).

Tant l'autorisation de construire que le permis d'habiter ont été rendus avant la sommation du Conseil d'Etat.

Les travaux ont débuté en 2008 et se sont terminés fin 2014. Cette longue durée a été expliquée par l'importance des travaux spéciaux à réaliser.

La construction réalisée diverge du projet autorisé, notamment en ce qui concerne les éléments énumérés ci-après.

Dans les combles : léger agrandissement côté est et aménagement intérieur différent ; étage : aménagement intérieur légèrement différent ; rez supérieur : léger agrandissement côté nord (cloakroom), aménagement intérieur légèrement différent ; rez inférieur : agrandissement des SBPu (salle de cinéma et lieux de détente à la place de la cave et des locaux techniques, ces derniers ayant été placés au sous-sol), aménagement différent, agrandissement côté sud ; sous-sol : agrandissement important dès lors que les locaux techniques prévus au rez inférieur ont été placés au sous-sol.

En façade nord : ouvertures différentes ; façade sud : ouvertures différentes (notamment baie vitrée à la place de fenêtres) et emplacement différent de la cheminée ; aménagements extérieurs : un mur et une terrasse à la place du talus, barrières supplémentaires.

Ces divergences n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique ni d'une consultation des intéressés, ni d'une décision d'autorisation de construire complémentaire. Le tout a été avalisé dans le cadre du permis d'habiter du 02.06.2015.

Il apparaît que la procédure visant à l'établissement du permis d'habiter a été faite dans la précipitation. Un extrait de PV du conseil municipal fait ressortir qu'une information a été donnée au conseil lors de sa séance du 16.06.2015, en sorte qu'il n'apparaît pas exclu que le permis d'habiter a été ratifié. La décision a été rendue en 2015, soit une période au cours de laquelle le service communal des constructions était largement sous doté.

Le permis d'habiter du 02.06.2015, en tant qu'il avalise les travaux réalisés (qui accentuent encore la non-conformité du projet du point de vue des SBPu en regard du droit cantonal), sans qu'une décision d'autorisation de construire complémentaire prenant dûment en compte les droits des tiers (enquête publique ou consultation des intéressés) ait été rendue, n'apparaît pas conforme au droit, et ne devrait pas pouvoir être assimilé à une autorisation de construire complémentaire.

Il n'apparaît pas que la commune ait, après la sommation du Conseil d'Etat, procédé à un examen approfondi de la question de savoir si une révocation de la décision 45.08, de même que du permis d'habiter, pouvait entrer en considération, ni si une procédure de police des constructions pouvait être entreprise. (cf. Rapport III.A.2.3.).

Chalet B

Le chalet B a été autorisé par la même décision du 29.07.2008 et n'a, pour l'instant, fait l'objet d'aucun permis d'habiter ; une procédure de police des constructions est en cours, dès lors que la construction réalisée diverge du projet autorisé (principalement en ce qui concerne le parking, les locaux de stockage et buanderie ainsi que l'espace détente au rez inférieur).

Une demande d'autorisation de construire visant à l'aménagement d'un porche d'entrée a été déposée en avril 2014 par les requérants. La commune a rendu une décision (81.14), en date du 16.06.2014, sur cet élément (porche d'entrée).

Sur ces mêmes plans figuraient d'autres modifications du projet initial et autorisé (parking, locaux de stockage, buanderie et espace détente au rez inférieur). Cependant, ces éléments ne sont pas mis en évidence sur les plans.

Selon les déclarations de l'architecte et des représentants de la commune, les travaux portant sur les éléments litigieux (parking, locaux de stockage, buanderie et espace détente au rez inférieur) ont été effectués en parallèle à la demande déposée, ou directement après.

A ce jour, le SGT n'a pas constaté qu'un ordre de remise en état des lieux avait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC, ni que la commune avait évalué si une révocation de la décision 45.08 pouvait entrer en considération. (cf. Rapport III.A.2.3.).

Vision locale

Lors de la vision locale, il a été constaté, en ce qui concerne le chalet A, que des modifications avaient été apportées par rapport au projet autorisé le 29.07.2008 : agrandissement du sous-sol en vue d'accueillir la buanderie et un local technique prévus initialement au rez-inférieur, ce qui a permis d'aménager différemment le rez inférieur et d'y ajouter une salle cinéma, une salle de massage, une cuisine et un espace détente plus important ; le rez-inférieur a par ailleurs été légèrement agrandi ; rez supérieur : léger agrandissement côté nord (cloakroom), aménagement intérieur légèrement différent ; léger agrandissement côté est des combles. Une partie de ces modifications ont pour effet d'augmenter les SBPu. Mais il y a lieu de rappeler que ces dernières n'étaient pas considérées comme telles par la commune en application de l'art. 90 RCCZ. Comme indiqué plus haut, la construction telle que réalisée, c'est-à-dire avec les modifications apportées, a fait l'objet du permis d'habiter du 02.06.2015, sans faire l'objet d'une quelconque décision d'autorisation de construire complémentaire. Lors de la vision locale, le SGT n'a pas observé de divergences avec les plans ayant fait l'objet du permis d'habiter.

Lors de la vision locale, il a été constaté, en ce qui concerne le chalet B, que des modifications avaient été apportées par rapport au projet autorisé le 29.07.2008 : principalement en ce qui concerne le parking, les locaux de stockage et buanderie ainsi que l'espace détente au rez inférieur. Une partie de ces modifications ont pour effet d'augmenter les SBPu. Mais il y a lieu de rappeler que ces dernières n'étaient pas considérées comme telles par la commune en application de l'art. 90 RCCZ. Ces éléments auraient été construits en 2014. En outre, lors de la vision locale, le SGT a noté la présence d'une fenêtre qui ne figurait pas sur les plans dans le local de stockage. La pièce en question n'était pas terminée et son affectation future n'est pas parfaitement claire.

Brève description des autorisations

La décision 134.15 a pour objet l'agrandissement et transformation d'un bâtiment ainsi que la pose d'isolation périphérique (séance du conseil communal du 05.04.2016 et notification le 14.06.2016).

La décision comporte plusieurs charges, dont la (8) qui prévoit que « *la servitude de restriction au droit de construire (transfert de densité) à charge de la parcelle no ... et en faveur de la parcelle no ... et de la commune de Bagnes, inscrite au Registre foncier le 05 janvier 2016 sous PJ ... fait partie intégrante de la présente autorisation* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Cette construction est un logement créé selon l'ancien droit.

Le toit du bâtiment a été rehaussé. Les surfaces utiles principales n'ont toutefois pas été modifiées et aucun nouveau logement n'a été créé.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Le projet autorisé prévoit l'agrandissement du bâtiment. Par rapport au projet mis à l'enquête publique, c'est un projet « réduit » qui a été autorisé. La fermeture de l'espace dévolu aux balcons (étage 2 et 3), prévue initialement, n'a finalement pas été autorisée, en raison d'un dépassement de l'indice. A première vue et excepté en ce qui concerne les réserves émises ci-dessous, le projet autorisé n'apparaît pas poser de problème en matière de surface brute de plancher utile.

La décision comporte dans ses charges un transfert de densité (de 2 m²). Or la parcelle grevée est une voie publique, laquelle devrait être déduite de la surface constructible (cf. glossaire de l'aOC, « surface constructible de terrain »), en sorte qu'un tel transfert apparaît, à première vue, problématique.

Il est à noter que le RCCZ de Bagnes prévoit en zone rez contigu la règle suivante : « *rez commercial non compté dans la densité sur une profondeur maximum de 25m* », disposition qui ne se révèle pas conforme à la aLC. Cela dit, il peut être souligné que la nouvelle LC permet aux communes de « *fixer une majoration appropriée de l'indice applicable pour des bâtiments comprenant des locaux commerciaux destinés à créer un front de rue et situés en continuité de l'espace public. Une mention fixant l'affectation de ces locaux est inscrite au registre foncier* ».

Enfin, il est à relever qu'au cours des travaux, la commune a dû prononcer un ordre d'arrêt des travaux (11.07. 2017), en raison du non-respect de l'autorisation de construire (hauteur du bâtiment). Les constructeurs se sont finalement conformés à l'autorisation de construire. Il est cependant à noter que l'ordre d'arrêt des travaux ne comportait pas de voie de droit.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

349.15 Modification des façades du projet autorisé no 347.13 et création d'un garage – séance du conseil communal du 02.09.2015 et notification le 22.01.2016.

La décision 349.15 fait suite aux éléments suivants :

1. **décision 347.13 : démolition et reconstruction d'un chalet avec création de forage géothermique** (transfert d'indice ; fitness non compté dans les SBPu; affectation en résidence principale).
2. ordre d'arrêt des travaux, car travaux non conformes.

Le permis d'habiter a été délivré en date du 23.01.2017.

La décision 349.15 est assortie d'une charge selon laquelle « *un projet d'acte concernant la mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite et en faveur de la Commune, sera déposé au service des constructions avant le début des travaux. Cette mention devra être dûment inscrite au Registre foncier en vue de la délivrance du permis d'habiter.* » En outre, « *le logement doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention résidence principale a été inscrite au Registre foncier* ».

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il s'agit de la démolition et de la reconstruction d'un chalet existant, créé selon l'ancien droit.

Une autorisation de construire a été délivrée en 2014 pour la démolition et la reconstruction. Comme la construction n'était pas conforme à l'autorisation de construire, les travaux ont été interrompus le 13.08.2015. Par la suite, une nouvelle autorisation de construire a été délivrée en 2015, avec de nouvelles conditions.

Dans le cas présent, un nouveau logement a été construit, c'est pourquoi la mention de résidence principale doit être inscrite au registre foncier. Il ressort des pièces au dossier que la mention de résidence principale a été inscrite le 21.07. 2015.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure en outre réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

Aucune analyse (dossier non sélectionné).

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Au vu des documents et informations à disposition, il apparaît que le projet autorisé no 347.13 violait le droit cantonal, dans la mesure où des surfaces n'étaient pas comptées comme SBPu. Il en va de même du projet 349.15, mais il convient de relever que ce dernier projet a réduit la SBPu. Cela dit, ces deux décisions ont été rendues avant la sommation du Conseil d'Etat.

Il ne semble pas que la commune ait évalué, après la sommation du Conseil d'Etat, si une révocation des décisions 347.13 et 349.15 pouvait entrer en considération (cf. Rapport III.A.2.3.). Le SGT note cependant que les travaux sont à ce jour terminés et que l'autorisation 349.15, bien qu'elle comporte toujours des surfaces non comptées à tort comme des SBPu, engendre une réduction des SBPu par rapport au projet 347.13.

Le SGT observe d'autre part qu'il est question d'une autorisation de construire une résidence principale en zone T3 (cf. Rapport IV.A.1.2.4.).

Sur le plan du droit pénal administratif, il peut être relevé qu'une amende a été prononcée pour exécution de travaux sans autorisation de construire et poursuite de travaux malgré un ordre d'arrêt des travaux.

Le prononcé pénal administratif précise « *qu'un accord a été trouvé pour la délivrance de l'autorisation de construire liée au dossier no 349.15 à la condition qu'un montant d'amende soit payé* ». Il convient de relever qu'on ne saurait conditionner l'octroi d'une autorisation de construire au paiement d'une amende (cf. Rapport III. A.3.2.).

Vision locale

A l'occasion de la vision locale, le SGT a constaté que, en lieu et place de la salle de fitness, se trouvait une salle de jeu/ salle TV. Par ailleurs, l'espace de rangement projeté dans le garage n'a pas été réalisé.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 193.12 a pour objet la démolition d'un chalet et la construction d'une habitation avec parking et création de forages (séance du conseil communal du 03.07.2012 et notification le 27.08.2012).

La décision 96.13 a pour objet l'agrandissement du sous-sol et garage en modification du projet autorisé no 193.12 (séance du conseil communal du 28.05.2013 et notification le 20.08.2013).

Analyse sous l'angle de la LRS

Dans ce dossier, il s'agit de la transformation et de l'agrandissement d'un chalet existant, créé selon l'ancien droit.

En 2013, un garage a été construit et des modifications ont été apportées par rapport au projet autorisé par la décision 193.12 à l'intérieur du bâtiment.

A la lecture des plans, il n'apparaît pas que les SUP aient augmenté par rapport à la décision 193.12. Ainsi, dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure par ailleurs réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquérir le terrain pour y construire un chalet de vacances conformément aux plans déposés dans un délai de deux ans a été accordée le 10.12.2012. Les plans déposés dans le cadre de cette procédure LFAIE correspondaient à l'autorisation de construire 193.12. Le propriétaire a obtenu postérieurement l'autorisation de construire 95.13 qui n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation LFAIE. Ce dossier ayant fait l'objet d'une dénonciation, le SRF a ouvert en 2016 une procédure qui a conduit à la délivrance d'une décision en février 2017. Le SGT a pu constater que la situation de ce dossier au regard de la LFAIE a été régularisée.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

Les autorisations précitées ont été rendues en application de l'art. 90 RCCZ, en sorte que les constructions comportent des surfaces qui, à tort, n'ont pas été considérées comme SBPU. Cela dit, toutes ces décisions ont été rendues avant la sommation du Conseil d'Etat.

Il est à relever que le contrevenant n'avait pas respecté les autorisations de construire 193.12 et 96.13. Si la commune a bien entamé une procédure de police, le SGT n'a cependant pas constaté qu'un ordre de remise en état des lieux (avec possibilité de dépôt de plans) avait été notifié au contrevenant sur la base de l'art. 51 aLC (applicable au moment du constat).

Au final, il apparaît que le requérant a modifié son projet en réduisant les SBPu et constitué une servitude de transfert de densité. Le transfert ayant été réalisé en chaîne, via un chemin communal, il n'apparaissait pas admissible en 2014, soit au moment où il a été fait (cf. Rapport III. A.1.2.2.). Il est toutefois relevé que le droit actuel ne prévoyant plus de condition de contiguïté des parcelles (cf. idem), il pourrait être examiné si les nouvelles conditions légales seraient respectées. Les travaux ont déjà été entrepris et une décision est encore à rendre par la commune.

Il ressort par ailleurs du dossier que la commune n'entend pas procéder à une mise à l'enquête publique des dernières modifications apportées. Cependant, il apparaît que ces dernières n'apparaissent pas sans impact sur le bâtiment, de sorte qu'on ne saurait exclure, à première vue, l'existence d' « intéressés » à consulter, en particulier côté façade sud (cf. Rapport III.A.1.1.1.).

Enfin, sur le plan du droit pénal administratif, le SGT a pu constater que l'autorisation (encore à rendre) est conditionnée au paiement d'une amende (courrier du 5.10.2017 et amende du 25.10.2017), ce qui n'est pas admissible (cf. Rapport III.A.3.2.).

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

Brève description des autorisations

Deux décisions ont été rendues ces dernières années sur cet objet.

La décision 230.14 a pour objet la transformation et agrandissement d'un chalet avec création de forages géothermiques (séance du conseil communal du 19.08.2014 et notification le 08.05.2015).

La décision 228.15 a pour objet la modification du projet autorisé no 230.14, modification de façades et surélévation (séance du conseil communal du 15.12.2015 et notification le 24.03.2016). Dite décision avait fait l'objet d'un recours auprès du CE, recours déclaré irrecevable.

Les deux décisions comportent la charge suivante : *« une mention de non changement d'affectation pour les pièces non comptées dans la densité, avec annotation du gain illicite, sera inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune, avant le début des travaux. Une copie de l'inscription doit être transmise au service des constructions. »* Ainsi que *« le logement doit exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées dans la commune de Bagnes, en résidence principale. Une mention de résidence principale sera inscrite au Registre foncier »*. La décision 230.14 précise en outre que *« la servitude de restriction au droit de construire (cession de densité) selon acte du 28.04.2015 de Me ..., fait partie intégrante de la présente autorisation. Une copie de l'inscription au Registre foncier sera transmise au service des constructions »*.

Analyse sous l'angle de la LRS

Le chalet objet de la demande est un logement créé selon l'ancien droit.

Selon les pièces versées au dossier, l'agrandissement s'élevait à plus de 30% des surfaces utiles principales; c'est pourquoi la commune a exigé, à juste titre, la mention de résidence principale.

Le dossier permet de constater que la restriction d'utilisation a été inscrite au registre foncier le 11.05. 2015.

Dans ce sens, il n'y a pas de critique à formuler sous l'angle de la loi sur les résidences secondaires.

Le respect du droit des constructions demeure cependant réservé.

Analyse sous l'angle de la LFAIE

L'autorisation LFAIE d'acquérir le terrain afin d'y construire un chalet de vacances selon les plans déposés dans les deux ans a été accordée le 09.07.2008. Le propriétaire a obtenu postérieurement les autorisations de construire 230.14 et 228.15 qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation LFAIE. Ce dossier ayant fait l'objet d'une dénonciation, le SRF a ouvert une procédure en 2016. Il a été constaté que le propriétaire n'était plus assujéti à autorisation au sens de la LFAIE et une décision a été délivrée sur cette base en décembre 2016. Le SGT a pu constater que la situation de ce dossier au regard de la LFAIE a été régularisée.

Analyse sous l'angle du droit public des constructions

La décision 230.14 a été délivrée en application de l'art. 90 RCCZ (fitness-hammam-douche-WC et salle de jeux non comptés comme SBPu).

Il convient de relever que les travaux relatifs à la demande no 228.15 étaient en cours avant la délivrance de l'autorisation de construire ; dans le cadre de la procédure, le projet 228.15 a été modifié (notamment le carnotzet est devenu cave). Au final, la décision 228.15, en ce qui concerne les SBPu, comporte une augmentation de 1m80² par rapport au projet autorisé no 230.14, lequel comportait déjà d'importantes surfaces non considérées à tort comme des SBPu.

Les deux décisions ont été rendues et notifiées avant la sommation du Conseil d'Etat.

Bien qu'il soit question de décisions viciées, il n'apparaît pas que la commune ait évalué si une révocation des décisions 230.14 et 228.15 pouvait entrer en considération (cf. Rapport III.A.2.3.). Le SGT note à ce sujet que les travaux sont à ce jour terminés.

Le SGT observe qu'il est question d'une autorisation de construire une résidence principale en zone T4 (cf. Rapport IV.A.1.2.4.).

Enfin, il est relevé qu'une mention de précarité avait été envisagée pour ce dossier, mais qu'au final, la commune a abandonné cette option, pour des raisons d'absence de base légale et de respect du principe de la bonne foi.

Vision locale

Dossier pas retenu pour une vision locale.

I. LISTE DES ABRÉVIATIONS

ACDP	arrêt de la cour de droit public
aLC	ancienne Loi sur les constructions
aOC	ancienne Ordonnance sur les constructions
art.	article
ATC	Arrêt du Tribunal cantonal
ATF	Arrêt du Tribunal fédéral
consid	considérants
CCR2	Centre de compétence résidences secondaires
Cst	Constitution fédérale
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IUS	indice d'utilisation du sol
LACPP	Loi d'application du code de procédure pénale suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LC	Loi sur les constructions
let	lettre
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
lit	littéra
LPJA	Loi sur la procédure et la juridiction administratives
LRS	Loi fédérale sur les résidences secondaires
OAIE	Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger
OC	Ordonnance sur les constructions
ORSec	Ordonnance fédérale sur les résidences secondaires
PAZ	Plan d'affectation de zones
phr.	phrase
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
SBPu	Surface brute de plancher utile
SDT	Service du développement territorial
SGT	Sous-groupe de travail « Autorisations de construire Commune de Bagnes »
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SRF	Service du Registre foncier
ss	(et) suivant(e)s
SUP	Surface utile principale
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
ZBI	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht