

# **VS\_GERICHTE A1 23 69 vom 24. Januar 2024**

VS Kantonsgericht, 2024-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 23 69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_23_69)

FR: VS\_GERICHTE A1 23 69 du 24 janvier 2024

IT: VS\_GERICHTE A1 23 69 del 24 gennaio 2024

## **Regeste**

A1 23 69 ARRÊT DU 24 JANVIER 2024 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public  
Composition : Christophe Joris, président ; Frédéric Fellay et Dr Thierry Schnyder, juges ;  
Raquel Rio, greffière, en la cause X \_\_\_\_\_, à Verbier, Y \_\_\_\_\_, à Verbier, Z  
\_\_\_\_\_, à Londres, A \_\_\_\_\_, à Miami, recourantes, toutes représentées par Maître  
Stéphane Jordan, avocat, 1951 Sion contre CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU  
VALAIS, 1950 Sion, autorité attaquée, COMMUNE DE B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_, autre  
autorité, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, tiers concernés, tous représentés par  
Maître Damien Bender, avocat, 1870 Monthey (Construction & urbanisme) recours de droit  
administratif contre la décision du 8 mars 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'art. 48 al. 2 LPJA soumet le mémoire de recours à des exigences formelles, ce dernier devant contenir un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Des conclusions claires et précises sont un élément essentiel dans une procédure judiciaire, tant pour la partie adverse que pour le juge, et il ne saurait subsister de doute à leur sujet. Il y a donc lieu de se montrer strict en la matière, ce d'autant plus qu'il est en règle générale aisé de satisfaire à cette exigence formelle (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2). Les conclusions doivent porter sur le résultat ou autrement dit le dispositif de l'arrêt attaqué ; il n'est pas possible de s'en prendre exclusivement à la motivation adoptée par l'instance inférieure (arrêt du Tribunal fédéral 7B\_449/2023 du 30 novembre 2023 cons. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, dans la décision du 8 mars 2023 ici contestée, le Conseil d'Etat a admis le recours formé devant lui, annulé la décision communale du 18 mai 2021 (à l'exception de ce qui avait trait au couvert à voitures) et renvoyé l'affaire à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. Il a également imposé, dès l'entrée en force de la nouvelle décision communale, l'inscription au registre foncier d'une mention de non-changement d'affectation des surfaces non- comptées dans la densité avec les nouveaux plans de régularisation comme pièce

- 11 - justificative (cf. ch. 1 à 4 du dispositif de la décision attaquée, p. 39 du dossier). Dans leur recours du 26 avril 2023 déposé céans, les recourantes concluent à l'admission de leur recours, à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat du 8 mars 2023 et, par voie de conséquence, à l'admission de la décision communale de régularisation du 18 mai 2021 (cf. conclusions n° 1 et 2 du recours du 26 avril 2023, p. 12 du dossier). Elles requièrent également un renvoi de l'affaire à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle

décision dans le sens des considérants visant à déterminer les surfaces exactes concernées par la mesure de régularisation ainsi que l'inscription au registre foncier d'une mention de non-changement d'affectation des surfaces non comptées dans la densité avec les nouveaux plans de régularisation comme pièce justificative sur les surfaces autorisées avec les nouveaux plans de régularisation (cf. conclusions nos 3 et 4 du recours du 26 avril 2023, p. 12 du dossier). Ces conclusions, qui doivent être interprétées dans leur ensemble, sont contradictoires. D'une part, elles contestent la décision attaquée (cf. conclusions nos 1 et 2) et, d'autre part, elles y souscrivent (cf. conclusions nos 3 et 4). Dès lors, la recevabilité du recours de droit administratif du 26 avril 2023 est, sous cet angle, fort douteuse. Cette question souffre de rester indécise car le recours est de toute manière voué au rejet pour les considérations qui vont suivre plus loin.

## **E. 2**

L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), par les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; RVJ 2021 p. 3 consid. 1.1 ; BOVAY, Procédure administrative, 2e éd., 2015, p. 554). Dans le cas présent, les recourantes contestent uniquement la décision du Conseil d'Etat en ce qu'elle annule la régularisation du « changement d'affectation de surfaces initialement non habitables compensé par la condamnation d'un local « fitness/détente » de 32.60 m<sup>2</sup> au « sous-sol », prélevé sur les surfaces habitables » (cf. recours du 26 avril 2023 ch. III. Partie Droit, p. 5 en lien avec le § 237 de la décision communale du 18 mai 2021 et la pièce 21 du dossier communal n° 375.16 ainsi que le consid. 13-13.3 de la décision attaquée ; cf. également détermination des intimés du 14 juin 2023, p. 5). Dès lors, l'on comprend que les recourantes se réfèrent aux changements intervenus au « sous-sol » soit la transformation du « local technique » et des « buanderies » en « local d'hiver » et en « douche ». Partant, seuls ces points seront examinés ci-après.

- 12 -

## **E. 3**

À titre de moyens de preuve, les recourantes ont requis l'édition de l'intégralité du dossier. L'autorité attaquée ayant déposé l'entier du dossier de la cause, la demande des recourantes en ce sens est satisfaite.

## **E. 4**

Dans un premier grief, les recourantes invoquent une violation de l'art. 57 al. 1 LC. Elles soutiennent que les autorisations de construire de 2005 et 2006 sont en force et valables. En particulier, l'arrêt du Tribunal fédéral (arrêt 1C\_423/2011 du 2 avril 2012) ayant mis en évidence la non-conformité du RCCZ de la commune de H \_\_\_\_\_ n'affecterait pas la validité de ces autorisations puisqu'elles sont antérieures à ce jugement. Elles relèvent que si un projet de construction ne peut être totalement régularisé l'autorité compétente dispose de plusieurs instruments pour rétablir la conformité au droit dans le respect du principe de proportionnalité, ce qu'elle doit examiner d'office. Elles soulignent ensuite que le constructeur peut également être amené à émettre des propositions conformément au devoir de collaboration des parties et elles se réfèrent à une jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux constructions illicites qui prévoit une interdiction générale de les rénover, les transformer partiellement, les agrandir ou les reconstruire à l'exception de petites

transformations insusceptibles d'aggraver leur illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_196/2016 du 13 février 2017).

#### **E. 4.1**

Dans l'arrêt 1C\_196/2016 précité, le Tribunal fédéral était amené à juger de la légalité du remplacement du toit d'une pergola qui n'avait jamais été autorisée et qui était située hors de la zone à bâtir. En substance, il a considéré que le propriétaire d'une construction érigée illégalement hors de la zone à bâtir, qui devait être tolérée en vertu de la protection de la bonne foi, ne pouvait pas la rénover, la transformer partiellement, l'agrandir ou la reconstruire, seules des petites transformations étaient admissibles. Dans ce cas soumis à la Haute Cour, les modifications apportées à la toiture de la pergola dans le cadre de son entretien (toit composé d'une « natte en bois » en lieu et place d'une « natte de roseaux » et recouvert par une tôle renouvelée à l'identique) ne conduisaient pas à aggraver l'illégalité de la situation et pouvaient dès lors être admises en application du principe de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_196/2016 précité consid. 2.2-2.4).

#### **E. 4.2**

Les recourantes ne contestent pas que les changements d'affectation auraient dû être autorisés par la commune et que, à défaut, une procédure de régularisation a été entamée. Elles soutiennent toutefois que les transformations effectuées étaient mineures et pouvaient donc être autorisées sur la base de la jurisprudence précitée. Or, cet arrêt ne peut trouver application ici. Tout d'abord, il concernait la transformation d'une construction illicite sise hors de la zone à bâtir dans le contexte particulier de l'art. 24c

- 13 - LAT alors que le chalet litigieux se situe en zone à bâtir. Ensuite, les changements d'affectation en question ne s'apparentent pas à de petites transformations assimilables à de l'entretien puisqu'ils ont modifié la destination autorisée de différentes pièces et ont nécessité des mesures constructives. Pour preuve, la législation cantonale soumet les changements d'affectation, à tout le moins lorsqu'ils ont un impact sur le respect des prescriptions applicables à la zone, à l'octroi d'une autorisation de construire à la différence des travaux ordinaires d'entretien qui en sont exemptés (art. 34 al. 1 LC, art. 17 al. 1 let. a et 18 al. 2 let. b OC). Cette jurisprudence du Tribunal fédéral ne leur est donc d'aucun secours. Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

#### **E. 5**

Est réservée l'autorisation à obtenir selon la législation sur les routes pour les projets situés à proximité des routes cantonales.

Au plan communal, l'article 126 let. a RCCZ prévoit que les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du règlement restent au bénéfice des droits acquis.

- 14 - L'art. 5 LC a repris en substance la formulation de l'art. 3 aLC qui ne prévoyait toutefois pas la possibilité d'une reconstruction ou d'un changement d'affectation. De même, la condition figurant à l'art. 3 aLC qui prévoyait que l'ensemble des modifications autorisées ne devait pas entraîner une aggravation de la non-conformité au droit de la construction existante a aujourd'hui disparu du texte légal. Le Tribunal fédéral se référait à ce propos à la jurisprudence vaudoise qui prévoit qu'un bâtiment non conforme au droit en vigueur ne peut être modifié ou transformé s'il en résulte un surcroît d'inconvénients pour le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 1P\_577/2001 du 8 novembre 2001 consid. 4 ; RVJ 2002 p. 36 ss). De même, il a jugé que l'augmentation de l'indice de densité du sol constituait une

aggravation de la non-conformité au droit lorsque le maximum était déjà dépassé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_218/2010 du 11 janvier 2011 consid. 2.6). La Commission de l'équipement et des transports chargée de discuter du projet de loi sur les constructions du 23 mars 2016, et réunie en séance des 19, 21 et 25 avril 2016, précisait à propos du nouvel art. 5 LC que « Le projet de LC est plus généreux que le régime actuel, sous lequel il est impossible de transformer dès qu'il y a une petite aggravation de l'existant. Cela est problématique. Il est proposé maintenant de prendre en compte l'intérêt des voisins et de faire une pesée des intérêts. Par exemple, des fenêtres plus grandes peuvent être imaginées pour autant qu'elles ne se trouvent pas à un endroit où le voisin possède la baie vitrée de son salon. Il en va de même avec la reconstruction qui est également impossible selon le droit actuel. Le projet de loi offre à l'autorité la possibilité de faire une pesée des intérêts. Il est possible de démolir et reconstruire en tenant compte des intérêts du voisinage ou d'un intérêt public prépondérant. ». À la suite d'une question formulée par un membre de la Commission désireux de comprendre pourquoi la condition d'aggravation de la non-conformité au droit n'était plus prise en compte, il lui a été répondu que « C'était trop extrême et cela empêchait le maintien du bâti. La commission extraparlamentaire a déterminé que la condition d'aggravation rendait quasiment impossible la rénovation du bâti, ce qui bloquait le développement et l'adaptation du vieux village. » (Commission de l'équipement et des transports, Compte rendu de séance, Projet de Loi sur les constructions du 23 mars 2016 et avant-projet de l'Ordonnance sur les constructions, 2016, p 20). Le nouvel article 5 LC se veut donc plus permissif mais il ne constitue pas un blanc-seing permettant aux autorités d'approuver sans réserve les modifications opérées à des constructions bénéficiant de droits acquis puisque l'al. 2 de cette disposition réserve explicitement la protection d'éventuels intérêts privés et publics. Du reste, le Message - 15 - du projet de loi relatif à l'art. 5 LC indique que « L'al. 2 rappelle que l'autorité compétente doit tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence et considérer en particulier la protection du patrimoine et les intérêts des voisins. Le nouveau droit serait ainsi un peu moins strict (actuellement : aucune aggravation n'est possible) et exige simplement une pesée des intérêts. Dans ce cadre, nous trouvons d'une part l'intérêt privé du propriétaire à pouvoir faire usage de sa propriété par une transformation ou reconstruction ainsi que l'intérêt public à promouvoir une densification de qualité des secteurs urbains ; d'autre part, il convient de tenir compte des intérêts divergents concernant la protection du patrimoine bâti, la protection incendie ainsi que des intérêts privés des voisins. En particulier, les ouvertures des bâtiments voisins devront être considérées dans la conception du projet de construction. » (Message du Conseil d'Etat du 23 mars 2016 accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, p. 10). Nonobstant la formulation de l'art. 5 al. 1 LC, les droits acquis ne permettent pas de modifier un bâtiment ou un aménagement sans égard pour son aspect ou ses proportions actuels. En particulier, celui qui procède à des modifications d'une ampleur équivalente à une nouvelle construction ne peut pas invoquer ses droits acquis mais est tenu de se conformer au nouveau droit (ACDP A1 21 77 du 7 février 2022, consid. 5.5.2).

### **E. 5.1.1**

Intitulé « Droit acquis », l'article 5 LC a la teneur suivante : 1 Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation. 2 La protection du patrimoine bâti et les autres

intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts. 3 La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral. 4 Les communes peuvent prévoir dans leur RCCZ que l'agrandissement, la reconstruction et le changement d'affectation ne sont possibles que sur la base d'un plan d'affectation spécial.

### **E. 5.1.2**

Un ouvrage est matériellement légal lorsqu'il a été érigé conformément au droit matériel en vigueur au moment de la construction. Il est formellement légal lorsqu'il repose sur une autorisation de construire, peu importe que celle-ci ait été délivrée en violation du droit matériel applicable à l'époque (ZEN-RUFFINEN/ GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 978 ss). Le régime des droits acquis ne s'applique pas uniquement aux ouvrages édifiés conformément au droit matériel applicable à l'époque de leur réalisation. Des constructions matériellement irrégulières mais formellement autorisées par les autorités en bénéficient également (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_309/2020 du 5 janvier 2021 consid. 7.2). Dans ce dernier cas, l'étendue des droits acquis est délimitée par le contenu du permis de bâtir (ACDP A1 2021 200 du 21 juin 2022 consid. 4.2). Le droit valaisan table, à l'instar de la solution bernoise, sur la régularité formelle de l'ouvrage existant. Le Message accompagnant la révision totale de la loi sur les constructions du 19 mai 1924 (cf. BSGC, novembre 1995, p. 658) se réfère expressément, « pour ce qui concerne la question de la garantie de la situation acquise », à la doctrine (et à la jurisprudence) du droit bernois. Ce renvoi de principe demeure d'actualité puisque la nouvelle législation sur les constructions est dans son ensemble similaire à l'ancienne s'agissant de cette question. Ainsi, conformément à la

- 16 - doctrine en lien avec l'article 3 de la loi bernoise sur les constructions (LC-BE), la garantie des droits acquis protège notamment l'utilisation faite jusqu'alors d'un ouvrage devenu non conforme aux prescriptions de la zone, pour autant que cette utilisation ait été effective et n'ait pas connu d'interruption notable, éléments dont la preuve incombe au maître de l'ouvrage. La garantie des droits acquis ne protège cependant pas l'utilisation en tant que telle mais les investissements effectués dans ce but. Il s'ensuit que l'utilisation désormais illicite est uniquement protégée si son abandon ou sa modification entraîne la perte d'un important investissement structurel, ce qui n'est pas le cas par exemple en présence du simple dépôt ou entreposage d'objets ou du stationnement de véhicules (ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, vol. I, 5e éd. 2020, n° 2 ss ad art. 3 ; ACDP A1 2021 200 précité consid. 4.2).

### **E. 5.1.3**

La protection étendue des situations acquises permet de conserver l'affectation initiale du bâtiment (FAVEZ, La garantie des situations acquises, thèse Lausanne 2013, p. 202). Le changement d'affectation se définit comme une modification de l'utilisation du bâtiment ; il ne nécessite pas toujours de travaux, mais peut engendrer d'importantes influences sur l'affectation du sol. La jurisprudence exige une utilisation nouvelle, un changement significatif ou une variation des impacts sur l'équipement et l'environnement. Ainsi, le constructeur qui envisage une nouvelle organisation intérieure permettant l'exercice d'une nouvelle activité opère un changement d'affectation de ses locaux. En revanche, l'identité d'affectation est indépendante des considérations volumétriques. Seule la dernière affectation non conforme est décisive pour la garantie des situations acquises ou son

extension (FAVEZ, op. cit., p. 56-57 et 130).

## **E. 5.2**

En l'occurrence, il n'est pas contesté que la construction litigieuse bénéficie de droits acquis sur la base des autorisations délivrées en 2005 et 2006. Il s'agit d'examiner, en considération de l'art. 5 LC, si ces droits acquis permettent de régulariser les changements d'affectation intervenus.

### **E. 5.2.1**

Le « local d'hiver » a été construit en déplaçant le mur séparant les anciennes pièces « local technique » et « buanderie » et en érigeant un nouveau mur dans l'ancienne « buanderie » ainsi qu'une nouvelle porte d'accès. Il a été aménagé avec ce qui semble être des armoires (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29). De même, les machines figurant dans l'ancien « local technique » ont été

- 17 - décalées à l'ouest. Ces transformations ont entraîné un changement d'utilisation de la pièce initialement autorisée en tant que « buanderie ». Dans sa décision du 8 mars 2023, le Conseil d'Etat, qui n'a pas pu vérifier l'utilisation de cette pièce faite de plein droit le jour de la vision locale, a chargé la commune de procéder à une instruction complémentaire afin de confirmer son utilisation comme local de service et, cas échéant, de l'exclure de la surface habitable du sous-sol. Il a donc retenu que cette pièce devait être considérée, jusqu'à preuve du contraire, comme une surface non habitable. En tant que telle, elle n'était donc pas concernée par la remise en état ordonnée par le Conseil d'Etat qui visait « les pièces initialement non-habitables qui ont été transformées en pièces habitables » (cf. consid. 13.4, 14 et ch. 3 du dispositif de la décision litigieuse), ce que les recourantes pouvaient aisément distinguer en se prêtant à une lecture attentive de la décision attaquée. Du point de vue de la densité, ce local ne doit pas être comptabilisé dans la SBPu puisqu'il doit être considéré comme un local de service conformément à l'aOC (applicable par renvoi de l'art. T1-1 al. 1 1ère phrase LC et de l'art. T1-1 al. 1 1ère phrase OC ; cf. glossaire aOC définition de la surface brute de plancher utile [SBPu], p. 32). En effet, de par sa destination, il s'apparente à un grenier ou à une cave et se situe « hors du logement » tels que l'étaient déjà les anciennes pièces « local technique » et « buanderie » (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 29). Cette pièce demeure donc une surface non habitable comme celle autorisée en 2005 et 2006. En tant que local de stockage, il ne lèse aucun intérêt particulier puisqu'il n'est notamment à l'origine d'aucune nuisance ou immission supplémentaire en comparaison avec l'ancienne « buanderie ». Par conséquent, s'il s'agit effectivement d'un local de rangement, ce qu'il conviendra à la commune d'instruire, c'est à bon droit que son affectation a été régularisée.

### **E. 5.2.2**

La pièce « douche » résulte de la scission en deux de l'ancienne pièce « buanderie » à l'ouest opérée via la création d'un nouveau mur intérieur. Deux nouvelles portes d'accès ont également été aménagées (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29). À l'intérieur de cette pièce, les éléments afférents à l'ancienne « buanderie » ont été supprimés et remplacés par des installations sanitaires créant ainsi une véritable pièce d'eau qui jouxte une pièce avec parquets et fenêtres éclairées par un saut de loup (cf. consid. 12.6 de la décision attaquée). Elle constitue, de même que sa surface d'accès, de la surface habitable au sens de l'aOC et induit donc une augmentation de la SBPu (cf. glossaire aOC précité, p. 32). En effet, les surfaces bénéficiant des droits acquis, et donc de la garantie

d'un « statu quo », sont

- 18 - celles autorisées en 2006 en tant que « surface habitable ». Or, l'ancienne « buanderie » à l'ouest a été autorisée comme surface non habitable bien qu'il s'agissait dans les faits d'une surface qui aurait dû être comptabilisée comme habitable. Cette surface a été formellement approuvée par la commune comme surface non habitable et les recourantes, qui se prévalent de cette autorisation pour justifier de leurs droits acquis, ne pouvaient méconnaître cette information (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 18). Cette salle d'eau jouxte une autre pièce (désignée « atelier enfants » sur les plans ; cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29) ce qui laisse présager de l'utilisation de cet espace comme une chambre et sa salle de douche attenante. Cela engendre un risque significatif d'augmentation de la capacité d'accueil du chalet avec deux pièces désormais destinées au séjour prolongé de personnes, et ce en comparaison avec l'ancienne pièce « buanderie » qui occasionnait une présence et un usage limité. Le fait que les plans mentionnent un « atelier pour enfants » (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21) et non une chambre n'y change rien. En effet, la dénomination des pièces figurant sur un plan ne garantit en rien leur réelle utilisation. De même, une éventuelle compensation de cette surface par la suppression de l'espace « fitness/détente » n'est pas pertinente ici puisque cet espace a également été autorisé comme une surface non habitable et on ne voit pas en quoi sa suppression compenserait une nouvelle surface habitable. Cette modification engendre donc une augmentation de la SBPu et de la capacité d'accueil du chalet, ce qui ne peut être toléré. En effet, l'intérêt public au respect de l'indice de densité, lequel a pour but d'éviter les constructions trop denses qui sont préjudiciables à l'urbanisme à plusieurs égards (ATF 111 Ia 138 consid. 6b), l'emporte ici au vu du très large dépassement de densité déjà existant, qui n'est pas contesté, et qui doit être toléré en vertu des droits acquis (cf. consid. 12.8 de la décision attaquée). Le nouveau droit ne permet pas d'autoriser cette aggravation de l'indice puisque les assouplissements souhaités par le législateur ont pour origine la volonté de densifier la zone du vieux village, ce qui n'est pas le cas du chalet en question situé ici en zone touristique. De même, les exemples illustrant la ratio legis de l'art. 5 LC (agrandissement des fenêtres etc.) ne visent pas la transformation dont il est question ici. Ce changement d'affectation ne pouvait donc pas être autorisé à l'aune de l'art. 5 LC et ce local doit être remis en état, ce à quoi a conclu à bon droit l'autorité précédente.

### **E. 5.2.3**

Comme soulevé par les recourantes, la Cour de céans a, dans la cause A1 15 133 précitée, déjà été appelée à examiner l'étendue des droits acquis sous l'égide de l'art. 3 al. 1 aLC dans le cas particulier de la transformation d'une construction qui présentait un très net dépassement de l'indice de densité (0.599 en lieu et place de 0.3). Le projet en

- 19 - question dans ce précédent consistait en une transformation et un réaménagement d'une bâtisse existante à usage mixte (habitation/agricole) en divers appartements d'habitation (appartements de 2 à 5 pièces). Les modifications envisagées prenaient place dans le volume existant mais occasionnaient une augmentation de la SBPu. La Cour était arrivée à la conclusion que lorsque l'indice de densité du bâtiment existant était déjà dépassé, le requérant au bénéfice de droits acquis pouvait compter sur cet indice « majoré » pour exécuter des travaux de transformation, l'article 3 al. 1 aLC ne l'autorisant pas à aller au-delà. L'augmentation de la SBPu d'un bâtiment érigé sur une parcelle dont l'indice d'utilisation maximal était déjà dépassé constituait en soi une aggravation de la non-conformité au droit de ce bâtiment au sens de l'article 3 al. 1 aLC et ne pouvait donc pas

bénéficiaire de la garantie de la situation acquise prévue par cette disposition (ACDP A1 15 133 précité consid. 4.4-4.5). Les recourantes se méprennent lorsqu'elles soutiennent que l'augmentation de la surface habitable induite par les changements d'affectation prendrait ici place dans le cadre de l'indice « majoré » tel que défini dans cet arrêt. En effet, par indice « majoré », la Cour se référerait uniquement à l'indice de densité objet des droits acquis. Il était qualifié de « majoré » car il dépassait l'indice de densité autorisé dans la zone en question. L'on peut uniquement en déduire qu'un propriétaire peut en principe modifier sa construction dans le respect de cet indice « majoré ». Il ne pourrait dès lors pas « augmenter » l'indice « majoré » par exemple en créant de nouvelles surfaces habitables. Or, il est clair que les surfaces en question ont dans notre cas été autorisées comme surfaces non habitables et n'ont dès lors pas été prises en compte dans le calcul de l'indice de densité. Partant, ces surfaces ne s'inscrivent pas dans l'indice de densité « majoré » objet des droits acquis et les recourantes ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir. Elles ne peuvent dès lors tirer aucun avantage de cette jurisprudence qui ne serait dans tous les cas pas applicable strictu sensu dans la mesure où la condition d'absence d'aggravation de la non-conformité au droit ne figure plus dans la nouvelle législation. Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

## **E. 6**

Dans un troisième grief, les recourantes invoquent une violation du principe de la légalité de l'ordre de remise en état des lieux. Elles arguent que la décision de la commune ne violerait pas la mention de non-changement d'affectation exigée par les autorisations de construire de 2005 et 2006 puisque cette condition aurait uniquement pour but d'éviter une atteinte encore plus forte qu'auparavant à l'intérêt public et à celui des voisins. Or, cet objectif serait atteint ici au vu de la compensation des surfaces proposée par les recourantes (suppression du local « fitness/détente »).

- 20 -

### **E. 6.1**

En l'espèce, il a été prouvé que le changement d'affectation litigieux engendre bel et bien une atteinte à l'intérêt public au vu notamment de l'augmentation de la SBPu s'inscrivant dans le cadre d'un important dépassement de densité existant. Même s'il devait être établi que la commune n'a pas violé la condition imposée dans ses autorisations de construire, on ne voit pas en quoi cela modifierait le résultat de l'examen mené à l'aune de l'art. 5 LC et qui aboutit à une remise en état du local « douche ». Tout au plus, ce point souligne le parti pris des recourantes qui ont procédé à des changements d'affectation alors que l'autorisation de construire de 2006 le leur interdisait explicitement, ce qu'elles ne pouvaient ignorer. Partant, le grief tombe à faux.

## **E. 7**

Attendu ce qui précède, le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

### **E. 7.1**

Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 13 al. 1 et 25 LTar), qui n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA a contrario). En revanche, les consorts K \_\_\_\_\_, qui ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité

déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'un recours au Conseil d'Etat du 8 juillet 2021 de 35 pages suivi d'une détermination du 9 décembre 2021 de 11 pages, d'une détermination du 16 mars 2022 de trois pages, d'une consultation du dossier dans les locaux du SAIC les 3 et 29 juin 2022, d'une détermination du 7 juillet 2022 de deux pages, d'un courrier du 22 septembre 2022 d'une page, du déplacement et de la participation à l'inspection locale du 10 janvier 2023 (déplacement Monthey-Verbier [48 min.] – inspection locale [1h40] – Verbier-Monthey [48 min.]), de la détermination du 27 janvier 2023 de quatre pages, d'un courrier du 23 février 2023 d'une page et d'une détermination du 14 juin 2023 de sept pages devant le Tribunal de céans, ils seront arrêtés à 4000 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles (art. 91 al. 1 LPJA et 4, 27 ss et 39 LTar).

- 21 -

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.