

Verbier Article about Constructions T3 /T4

La construction à Verbier paralysée par la justice

ENQUÊTE Une décision de la Cour valaisanne bloque toute nouvelle construction sur plus de la moitié du territoire de la station. Il y avait pourtant eu des mises en garde.

JULIEN WICKY julien.wicky@lematindimanche.ch

Construire à Verbier va devenir presque impossible. En dehors du centre de la station déjà densément bâti, on ne pourra plus rien ériger dans tout le périmètre de la station où de rares terrains étaient encore disponibles, a appris «Le Matin Dimanche». Déjà frappée par la Lex Weber et donc interdite de nouvelles résidences secondaires, la station peut aussi oublier les résidences principales. En cause? Une décision de la Cour cantonale valaisanne qui a la portée d'une bombe. Appelée à trancher dans un litige entre privés portant sur la construction d'un luxueux chalet en résidence principale, la Cour de droit public a estimé qu'un tel projet ne pouvait être autorisé dans la zone prévue. Dans le règlement communal, le secteur est expressément destiné «aux résidences secondaires de vacances individuelles ou groupées».

Selon le jugement que nous avons pu lire, octroyer un permis pour une résidence principale dans cette zone revient donc à «nier purement et simplement» le propre règlement communal. Par extension, cette décision s'applique à deux zones qui couvrent près des deux tiers de la station. Selon nos informations, au moins dix chalets étaient en attente d'une autorisation de construire.

Ils devront attendre. Conseiller communal en charge des Constructions de la commune de Bagnes, dont dépend Verbier, Antoine Cretton confirme cette décision. «C'est une situation très désagréable qui pourrait perdurer plusieurs années.» Des architectes et des propriétaires se disent scandalisés. Verbier étant prisé par de riches contribuables étrangers imposés au forfait fiscal, les futurs intéressés ne pourront pas non plus construire dans ces secteurs pour s'y établir.

Bloqué pour des années?

La Commune n'a pas encore décidé si elle allait porter l'affaire devant le Tribunal fédéral, une procédure inévitablement longue. Le propriétaire concerné par l'annulation de son permis y réfléchit aussi. Mais de l'avis même d'un avocat de la Municipalité, les chances de succès sont très faibles. Une seule piste pour s'en sortir: suspendre toute autorisation dans l'intervalle et modifier le règlement des zones concernées.

Ironie de l'affaire, cette démarche est justement en cours depuis décembre dernier et fait suite à un rapport du Conseil d'Etat valaisan de juin 2018, qui exigeait cette modification. Ce rapport analysait les manquements de la Commune à la suite de l'affaire des constructions illégales de chalet qui l'empoisonne depuis quatre ans.

Bloquée par des oppositions devant le Conseil d'Etat, l'homologation du nouveau règlement pourrait prendre du temps si toutes les procédures de recours sont utilisées. Un des opposants estime d'ailleurs ni plus ni moins que cette modification vise à «régulariser pléthore de constructions illicites» autorisées sans conformité à la zone jusqu'ici.

Mais la Commune était-elle forcée d'en arriver là? De nombreux indices laissent penser que non. Le 8 juin 2016, après qu'une affaire strictement similaire a éclaté sur la commune de Chamoson, le Canton s'empressait d'inviter celle-ci à ne plus autoriser de constructions dans les zones problématiques et appelait toutes les autres Municipalités valaisannes à vérifier et à corriger leur règlement. Le même jour, la presse révélait que Bagnes se trouvait dans la même situation. Sans effet.

Informée depuis le printemps 2016

«La Commune a estimé à l'époque que la formulation n'était pas exactement la même qu'à Chamoson, où l'interdiction concernant les résidences principales était plus explicite. Elle s'en est remise à différents avis de droit qui ne remettaient pas foncièrement en cause la pratique», détaille Antoine Cretton. La justice n'avait jamais strictement traité du fond de cette question et le règlement de Chamoson se contente en fait d'interdire les constructions «allant à l'encontre du caractère de détente de la zone».

En 2018, dans son rapport sur la commune de Bagnes, le Conseil d'Etat n'appelait qu'à «lever l'ambiguïté» entourant ces zones en modifiant le règlement, là où elle interdisait les constructions à Chamoson deux ans plus tôt. Interrogé par «Le Matin Dimanche» sur cette apparente inégalité de traitement, le conseiller d'Etat Jacques Melly invoquait les mêmes explications que la Commune.

Aujourd'hui, la justice rejette la totalité de cette interprétation et place donc Verbier dans un véritable bourbier. Qu'advient-il des constructions de résidences principales terminées ou encore en chantier? «Nous devons prochainement en débattre, mais cela s'annonce compliqué», répond Antoine Cretton.

Construction in Verbier paralyzed by Courts

INVESTIGATION A decision by the Valais Court blocks all new construction on more than half of the resort's territory. However, there had been warnings.

JULIEN WICKY julien.wicky@lematindimanche.ch

Building in Verbier will become almost impossible. Outside of the resort center, already densely built, "Le Matin Dimanche" learned it will no longer be possible to build anywhere within the perimeter of the resort where rare land plots were still available. Already hit by the Lex Weber and therefore prohibited from new secondary residences, the resort can also forget primary homes. In question? A decision of the Valais Cantonal Court which has the reach of a bomb. Called upon to decide on a dispute between private individuals over the construction of a luxury chalet as a primary residence, the Court found that such a project could not be authorized in the intended area. In the municipal regulations, the sector is expressly intended for "secondary residences for individual or group vacations".

According to the judgment that we have been able to read, granting a permit for a primary residence in this zone therefore amounts to "pure and simple denial" the municipal regulations. By extension, this decision applies to two zones which cover almost two thirds of the station. According to our information, at least ten chalets were awaiting planning permission.

They will have to wait. Municipal councilor in charge of Constructions in the Commune de Bagnes, on which Verbier depends, Antoine Cretton confirms this decision. "This is a very unpleasant situation that could last for several years." Architects and owners are scandalized. Prized by wealthy foreign taxpayers imposed on a fiscal forfeit basis, Verbier's future interested parties will not be able to build and settle in these sectors.

Blocked for years?

The Commune has not yet decided whether it will take the case to the Federal Court, an inevitably long procedure. The owner affected by the cancellation of his authorization is also thinking about it. But even in the opinion of a lawyer for the Municipality, the chances of success are very low. Only one way out of it: suspend all authorization in the meantime and modify the regulations of the areas concerned.

Ironically, this process has been underway since last December and follows a report from the Valais State Council in June 2018, which required this change. This report analyzed the Municipality's shortcomings following the illegal chalet construction matter which has poisoned it for four years.

Blocked by oppositions before the State Council, the approval of the new regulations could take time if all appeal procedures are exercised. One opponent believes that this modification also aims to "regularize the plethora of illegal constructions" so far authorized without compliance.

But was the Commune forced to this point? There are many indications that it was not. On June 8, 2016, after a strictly similar case occurred in the municipality of Chamoson, the State hastened to invite it to stop authorizing constructions in problem areas and called on all other Valais municipalities to check and correct their rules. The same day, the press revealed that Bagnes was in the same situation. Without effect.

Informed since spring 2016

"The Commune considered at the time that the wording was not exactly the same as in Chamoson, where the ban on primary residences was more explicit. It relied on various legal opinions which did not fundamentally call into question the practice," explains Antoine Cretton. The justice system had never strictly dealt with the substance of this issue and Chamoson's regulations were in fact content to prohibit constructions "going against the holiday character of the area".

In 2018, in its report on the commune of Bagnes, the State Council only called for "removing the ambiguity" surrounding these areas by modifying the by-laws, where it prohibited construction in Chamoson two years earlier. Questioned by "Le Matin Dimanche" on this apparent unequal treatment, the State Councilor Jacques Melly invoked the same explanation as the Commune.

Today, the Law rejects all of this interpretation and therefore places Verbier in a veritable quagmire. What will happen to the construction of primary residences completed or still under construction? "We will have to debate it soon, but it looks complicated," says Antoine Cretton.

UPDATE: Jan 2020

According to the latest news, the Commune of Bagnes has decided to take the case to the Federal Courts. A decision is not expected before the summer and the chances of success appear low. At the same time, the modification of the building regulations has been struck by two oppositions pending before the Valais State Council. Numerous appeal paths are still available.

Translation Note : Commune de Bagnes refers to the Municipality
Canton refers to the State of Valais