

A1 25 99

ARRET DU 26 JUIN 2026

Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Frédéric Fellay et Matthieu Sartoretti, juges ;
Raquel Rio, greffière ;

en la cause

X _____ SA, recourante, représentée par Maître Damien Bender, avocat à
Monthey,

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, et **COMMUNE DE Y _____**,
autre autorité.

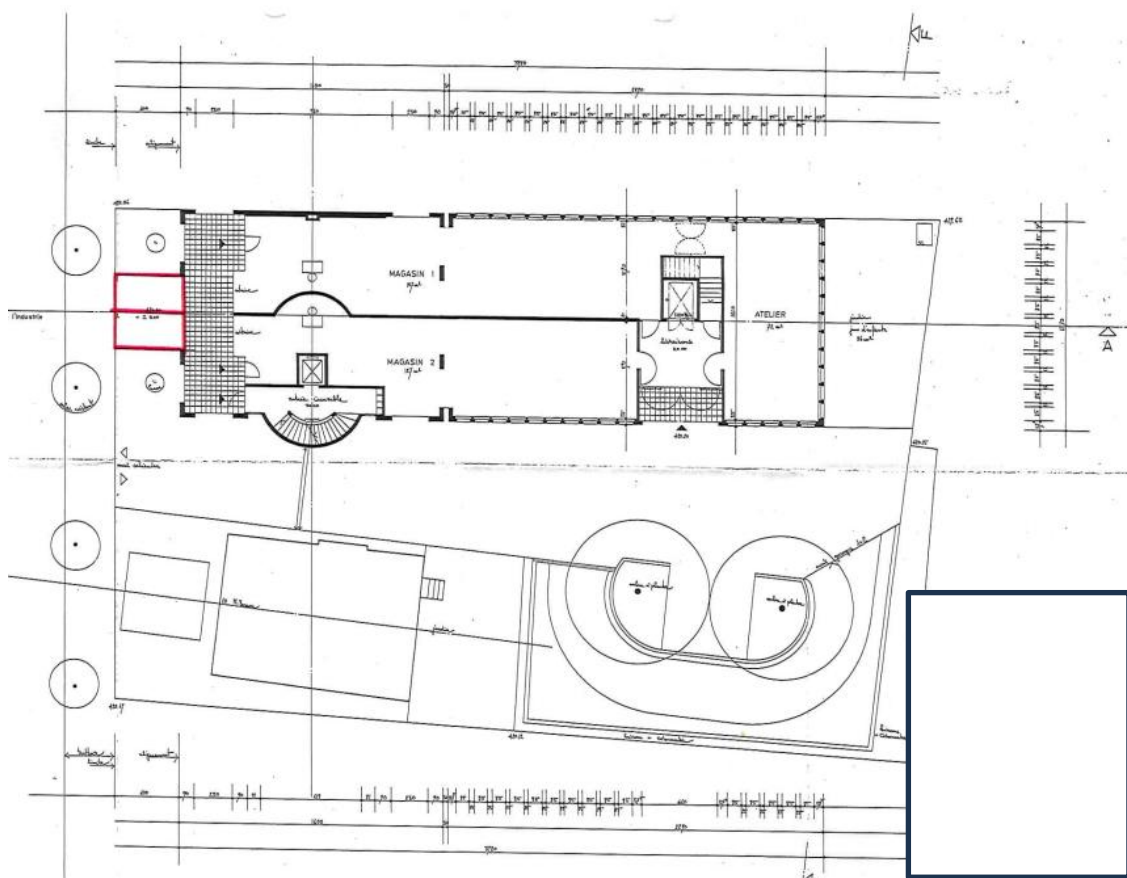
(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 30 avril 2025

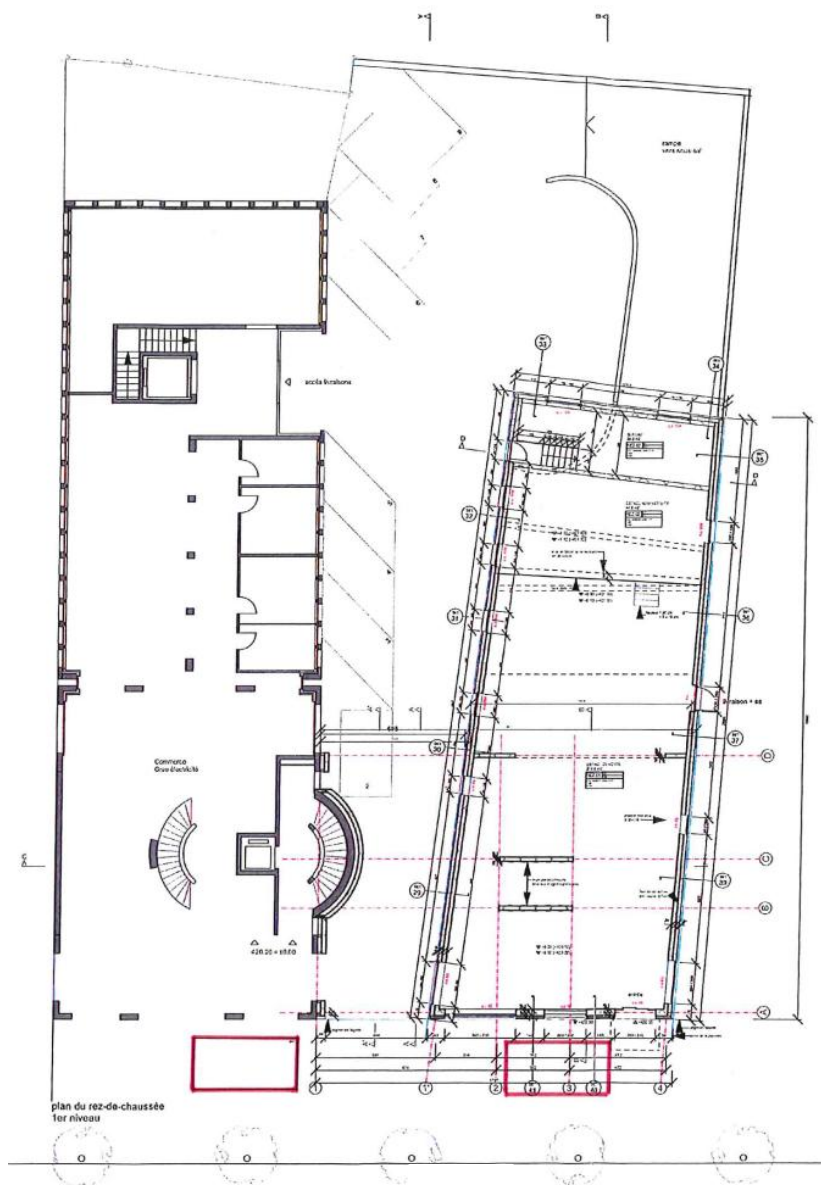
Faits

A. La parcelle de base n° xxx (nouvel état [NE]) de la commune de Y _____ (ci-après : la commune), issue de la réunion, le 19 octobre 2015, des parcelles n°s xxx (ancien état [AE]) et xxx1 (AE), est rangée en zone centre selon le Plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le Règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) adoptés par le Conseil général de Y _____, les 28 août et 11 septembre 2000, et approuvés par le Conseil d'Etat le 7 février 2001. Elle est bâtie d'un immeuble constitué en propriété par étages. X _____ SA détient plusieurs lots de PPE et est titulaire d'une servitude d'utilisation de places de parc (places a à d conformément au plan figurant au registre foncier). Les sociétés A _____ SA et B _____ SA exploitent des surfaces commerciales appartenant à X _____ SA situées au rez-de-chaussée de l'immeuble.

B. Le 12 décembre 1984, le Conseil municipal a approuvé la construction d'un bâtiment sur la parcelle n° xxx (AE). Cette autorisation comprenait l'aménagement de deux places de stationnement perpendiculaires à la voie publique (Avenue C _____), conformément au plan reproduit ci-dessous, étant précisé que lesdites places ont été surlignées en rouge par le Tribunal de céans.



Le 1^{er} septembre 2014, le Conseil municipal a autorisé la démolition d'une maison (dénommée « D _____ ») sur la parcelle n° xxx1 (AE) et la construction d'un bâtiment « à usage mixte » sur les parcelles n°s xxx (AE) et xxx1 (AE). Le formulaire communal joint à la demande d'autorisation de construire du 24 octobre 2013 (ci-après : le formulaire du 24 octobre 2013) mentionnait la présence de 34 places de parc (28 intérieures et 6 extérieures) et la création de 13 places supplémentaires (12 intérieures et 1 extérieure). Le 20 avril 2015, le Conseil municipal a autorisé la modification partielle des façades du projet autorisé le 1^{er} septembre 2014. Le plan du rez-de-chaussée approuvé les 1^{er} septembre 2014 et 20 avril 2015 (ci-après : le plan du rez-de-chaussée), tel que reproduit ci-dessous, illustre deux places de stationnement extérieures du côté de l'Avenue C _____, étant précisé que lesdites places ont été surlignées en rouge par le Tribunal de céans.



C. Le 13 février 2023, le Conseil municipal a décidé d'« accept[er] la réalisation des aménagements nécessaires à diminuer le phénomène du parking sauvage sur l'avenue C _____ et la rue E _____ [...] validant ainsi la suppression de 9 places de parc dans le cadre de ces aménagements ». Le 9 février 2024, X _____ SA a déposé un recours contre cette décision auprès du Conseil d'Etat, qui l'a rejeté par décision du 21 août 2024.

Le 12 septembre 2024, la recourante a déposé un recours de droit administratif dirigé contre le seul retrait de l'effet suspensif (cause A1 24 188). Après avoir converti cet acte en requête de restitution de l'effet suspensif, le Tribunal cantonal l'a rejetée par arrêt du 26 novembre 2024, sans frais ni dépens. Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral l'a admis dans la mesure de sa recevabilité et ainsi restitué l'effet

suspensif au recours en tant qu'il portait sur les aménagements prévus devant la parcelle n° xxx (arrêt du Tribunal fédéral 1C_11/2025 du 18 février 2025).

Parallèlement, soit le 2 octobre 2024, la recourante a, sur le fond cette fois, entrepris la décision du 21 août 2024 devant le Tribunal cantonal (cause A1 24 206).

D. En mars 2024, X _____ SA a aménagé, au moyen d'un marquage au sol, cinq places de stationnement destinées aux clients des entreprises A _____ SA et B _____ SA sur la parcelle n° xxx (NE), du côté de l'Avenue C _____ (cf. dossier communal, pièce n° 25).

E. Le 8 avril 2024, le Conseil municipal a ordonné à X _____ SA de supprimer ces cinq places de parc et de remettre en état les lieux.

F. Le 13 mai 2024, X _____ SA a contesté ce prononcé communal devant le Conseil d'Etat. Elle a tout d'abord reproché à la commune d'avoir constaté les faits de manière inexacte en omettant de considérer le formulaire du 24 octobre 2013, document qui démontrait, selon elle, que l'autorisation du 1^{er} septembre 2014 comprenait sept places de stationnement extérieures sur la parcelle n° xxx (NE). De plus, elle a affirmé que la conformité au droit des places de stationnement litigieuses résultait de la servitude d'utilisation des places de parc inscrite en sa faveur au registre foncier. Elle a également invoqué une violation de l'art. 57 aLC (Remise en état des lieux et régularisation), car elle estimait que les places de stationnement n'étaient pas soumises à autorisation de construire et qu'elles étaient, à tout le moins, « régularisables ».

G. Le 30 avril 2025, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a tout d'abord relevé que les parcelles n°s xxx (AE) et xxx1 (AE) comportaient, avant le 1^{er} septembre 2014, au moins quatre places de stationnement extérieures du côté de l'Avenue C _____. En se référant au plan du rez-de-chaussée approuvé les 1^{er} septembre 2015 et 20 avril 2015 et au document « calcul des places de parc » du 23 janvier 2015 (cf. dossier communal, pièces n°s 12 et 13 ; cf. ég. dossier du TC, pp. 210 et 224), le Conseil d'Etat a conclu que l'autorisation de construire du 1^{er} septembre 2014 avait réduit à deux les places de stationnement autorisées sur la parcelle n° xxx (NE) du côté de l'Avenue C _____. En effet, le « rapprochement du pied de la façade » du nouvel immeuble, partiellement implanté en remplacement de la « D _____ », rendait, selon lui, le maintien des places préalablement autorisées sur la parcelle n° xxx1 (AE) matériellement impossible. Il a ensuite relevé que l'inscription au registre foncier de la servitude d'utilisation des places de parc n'apparaissait pas pertinente. Le Conseil d'Etat a également considéré que les places de stationnement litigieuses étaient soumises à

autorisation de construire conformément à l'art. 7 let. d RCCZ et qu'elles étaient dangereuses, car elles nécessitaient des manœuvres sur la voie publique, laquelle était en outre située en zone de rencontre. En outre, le Conseil d'Etat a relevé que, dans cette zone, la commune interdisait les « place[s] de parc privée[s] en connexion avec le domaine public ». Dès lors, il a retenu que la commune avait, à juste titre, exclu toute régularisation des places de stationnement litigieuses et que la remise en état s'avérait proportionnée.

H. Le 4 juin 2025, X _____ SA a recouru céans en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'octroi de l'effet suspensif et à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat. La société s'est tout d'abord plainte d'une violation de son droit d'être entendue, soutenant que le Conseil d'Etat n'avait pas examiné différentes pièces et arguments mentionnés dans son recours du 13 mai 2024. Elle a ensuite reproché au Conseil d'Etat d'avoir constaté les faits de manière inexacte et de ne pas avoir étayé son raisonnement. De son point de vue, la parcelle n° xxx (NE) bénéficiait de sept places de stationnement extérieures du côté de l'Avenue C _____, conformément au formulaire du 24 octobre 2013. X _____ SA a également considéré que les documents mentionnés par le Conseil d'Etat (plan « rez-de-chaussée » et « calcul des places de parc ») étaient dénués de pertinence. De plus, elle a fait valoir que les places de stationnement litigieuses n'étaient pas soumises à autorisation de construire, conformément aux art. 5 et 7 al. 4 RCCZ, et qu'elles étaient, dans tous les cas, régularisables. En outre, elle a soutenu que la remise en état ordonnée contrevenait au principe de la proportionnalité, car l'activité exercée par A _____ SA nécessitait la présence de places de stationnement à proximité. Enfin, elle a affirmé que les places de stationnement litigieuses étaient aménagées depuis plus de 10 ans. A titre de moyens de preuve, elle a sollicité du Conseil d'Etat la transmission du dossier de la cause ainsi que celui relatif à l'approbation du plan routier de l'Avenue C _____. Elle a également requis le Tribunal de céans de produire les dossiers A1 24 206 et A1 24 188 et de procéder à une inspection des lieux. Enfin, elle s'est réservée « tout autre moyen de preuve ».

Le 30 juillet 2025, le Conseil d'Etat a transmis son dossier et proposé le rejet du recours en renvoyant à sa décision.

Le 12 septembre 2025, la commune a conclu au rejet du recours.

Le 25 septembre 2025, X _____ SA a répliqué en invitant la commune à produire les preuves de sa pratique consistant à interdire les places de stationnement privées en zone de rencontre.

Le 9 octobre 2025, la commune a dupliqué.

Le 22 mai 2026, après avoir été requise par le Tribunal de transmettre l'intégralité des dossiers des autorisations de construire des 12 décembre 1984, 1^{er} septembre 2014 et 20 avril 2015, la commune a transmis deux bordereaux de pièces.

Le 10 juin 2026, ces pièces ont été transmises à la recourante pour consultation jusqu'au 26 juin 2026.

Le 25 juin 2026, la recourante s'est déterminée en persistant dans ses motifs et conclusions.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1, 46 et 48 LPJA).

2. A titre de moyens de preuve, la recourante a sollicité la transmission, par le Conseil d'Etat, du dossier de la cause ainsi que celui de l'approbation du plan routier de l'Avenue C _____. En outre, elle a requis le Tribunal de céans de produire les dossiers A1 24 206 et A1 24 188 et de procéder à une inspection des lieux. Elle s'est encore réservée « tout autre moyen de preuve ». Dans sa réplique, elle a également invité la commune à produire les « preuves de sa pratique » consistant à interdire les places de stationnement en zone de rencontre.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour un justiciable de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; cf. ég. art. 17 al. 2 LPJA applicable par renvoi des art. 80 al. 1 let. d et 56 al. 1 LPJA). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 146 II 73 consid. 5.2.2).

2.2 En l'espèce, le Conseil d'Etat a produit l'intégralité de son dossier, qui inclut celui de la commune, ce qui satisfait à la demande de la recourante. De plus, étant partie à la procédure dans le dossier A1 24 206, qui concerne l'approbation du plan routier de l'Avenue C _____ et dans laquelle le dossier A1 24 188 a été versé, la recourante a de fait accès aux autres pièces qu'elle sollicite. Quant aux « preuves » de la supposée pratique communale tendant à interdire le stationnement en zone de rencontre, la production de ces éventuels documents ne s'avère pas pertinente, dès lors qu'il sera démontré *infra* que cet élément n'est pas nécessaire pour établir le bien-fondé de la décision litigieuse (cf. *infra* consid. 5.2). La mise en œuvre d'une inspection des lieux s'avère également superflue. En effet, le dossier comprend plusieurs plans et la consultation par le Tribunal de céans du site internet vsgis.ch lui permet d'avoir une connaissance suffisante du secteur concerné. Enfin, le fait de « se réserver un moyen de preuve » constitue une clause de style prohibée par la LPJA et le CPC (arrêt du Tribunal fédéral 1C_415/2022 du 11 juin 2024 consid. 4.4 ; ACDP A1 25 11 du 31 juillet 2025 consid. 2).

3. Dans un grief formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. Elle reproche en substance au Conseil d'Etat de ne pas avoir examiné différents moyens de preuve déposés à l'appui de son recours du 13 mai 2024, à savoir le formulaire du 24 octobre 2013, l'« historique des places devant les X _____ » du 29 avril 2024 et le plan de mutation du 3 septembre 2014 dressé pour la constitution de la servitude d'utilisation des places de parc. Elle soutient également que l'autorité précédente n'aurait pas examiné l'art. 222 LR, disposition qui démontrerait, selon elle, que l'autorisation de construire du 1^{er} septembre 2014 ne pouvait pas réduire le nombre de places de stationnement existantes.

3.1 De jurisprudence constante, le droit d'être entendu impose à l'autorité de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la

décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 cité par ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_394/2024 du 24 juillet 2025 consid. 3.1 ; ACDP A1 25 101 du 1^{er} mai 2026 consid. 2.1).

3.2 En l'occurrence, le Conseil d'Etat a examiné le formulaire du 24 octobre 2013, puisqu'il a indiqué que ce document entraînait en contradiction avec les plans approuvés et n'illustre pas les places de parc litigieuses (cf. dossier du TC, p. 56). Il a également analysé le plan de mutation du 3 septembre 2014 (« il est vrai que le plan [...] dressé pour la constitution des servitudes [...] établit que des espaces « a » et « b », situés le long de l'Avenue C _____, font l'objet de servitudes en faveur de la recourante. Cependant, ce plan n'indique pas le nombre de places de stationnement contenu dans chaque espace, si bien qu'on peut retenir que chacun de ces espaces ne contient qu'une seule place de stationnement, conformément au plan de 2014 » ; cf. dossier du TC, p. 57). Le Conseil d'Etat n'a, en revanche, pas examiné l'« historique des places devant les X _____ » du 29 avril 2024 (cf. dossier du CE, pp. 27-29). Ce document, dont l'auteur est inconnu, présente l'historique des parcelles n^{os} xxx (AE) et xxx1 (AE). Les informations qu'il contient ressortent toutefois d'autres pièces du dossier, dotées d'une force probante supérieure aux allégations d'une partie. Dès lors, on ne saurait reprocher au Conseil d'Etat de ne pas avoir considéré cette pièce dans son analyse.

Le Conseil d'Etat n'a, il est vrai, pas évoqué l'art. 222 LR, cité par la recourante dans ses écritures des 30 septembre et 16 décembre 2024 (cf. dossier du CE, pp. 319 et 365). Cet article prévoit que les aires de stationnement doivent conserver leur affectation aussi longtemps que leur raison d'être subsiste. Il a pour objectif d'empêcher la suppression des places de stationnement aménagées en application des art. 215, 216 et 219 LR, afin de garantir la fluidité et la sécurité du trafic ainsi que d'éviter que le domaine public ne soit utilisé à des fins de stationnement privé de longue durée (cf. Message du 20 octobre 1964 concernant le projet de loi sur les routes, n° 21). Or, il est évident que l'autorisation de construire délivrée le 1^{er} septembre 2014 a fait disparaître « la raison d'être » des places de stationnement précédemment autorisées, notamment car l'immeuble projeté empiétait partiellement sur celles-ci et qu'un parking souterrain était prévu par l'autorisation. Dans ce sens, le Conseil d'Etat a relevé que « Si tant est que des droits aient été acquis avant 2014, l'autorisation de construire délivrée en 2014, entrée en force, peut modifier la situation de ces droits acquis, si l'on peut déduire du nouveau

projet un renoncement aux droits acquis » (cf. dossier du TC, p. 56). Dès lors, il ne saurait lui être fait grief de ne pas avoir procédé à l'examen du bien-fondé de l'art. 222 LR, étant précisé qu'il a, pour le surplus, discuté de manière circonstanciée la portée du prononcé communal en réponse aux multiples griefs de la recourante.

3.3. Partant, ce grief est rejeté.

4. Dans un deuxième grief, la recourante soutient que l'autorité précédente a constaté les faits de manière incomplète et inexacte à plusieurs égards (art. 78 al. 1 let. a LPJA). Elle estime tout d'abord que le Conseil d'Etat ne s'est basé sur aucun élément probant pour retenir l'existence, avant le 1^{er} septembre 2014, d'au moins quatre places de stationnement extérieures sur les parcelles n^{os} xxx (AE) et xxx1 (AE) du côté de l'Avenue C _____. Selon elle, ces parcelles comptaient à cette période six places de stationnement, soit deux sur la parcelle n^o xxx (AE) et quatre sur la n^o xxx1 (AE). Pour soutenir son raisonnement, elle se prévaut de deux images aériennes de 2013 et 2015 et d'autres photographies (cf. dossier communal, pièce n^o 15 ; cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 308 ; cf. ég. dossier du TC, p. 15). Elle se réfère également à un courrier du 26 mai 2025 du bureau d'architectes F _____ Sàrl, auteur des plans de la demande d'autorisation du 24 octobre 2013. Elle soutient ensuite que les assertions du Conseil d'Etat à propos de la volonté des requérants de la demande précitée et le « rapprochement de façade » du bâtiment construit sur la parcelle n^o xxx (NE) ne sont pas fondées. De plus, elle qualifie le plan du rez-de-chaussée d'« illustration générique » et estime que le document « calcul des places de parc » n'apparaît pas pertinent, car il concerne la modification partielle des façades autorisée le 20 avril 2015 et n'est ni signé ni muni du timbre d'approbation communal. Elle soutient que la parcelle n^o xxx (NE) comporte actuellement sept places de stationnement extérieures autorisées du côté de l'Avenue C _____. Pour étayer son propos, elle se réfère au formulaire du 24 octobre 2013 et aux art. 222 LR et 49 al. 4 RCCZ.

4.1 La constatation des faits est incomplète lorsque toutes les circonstances de fait et les moyens de preuve déterminants pour la décision n'ont pas été pris en compte par l'autorité administrative ; elle est inexacte lorsque celle-ci a omis d'administrer la preuve d'un fait pertinent, a apprécié de manière erronée le résultat de l'administration d'un moyen de preuve ou a fondé sa décision sur des faits erronés, en contradiction avec les pièces du dossier (ACDP A1 25 86 du 10 mars 2026 consid. 2.1 et les références citées).

4.2

4.2.1 En l'occurrence, la recourante et le Conseil d'Etat s'accordent sur l'existence des deux places de stationnement extérieures autorisées le 12 décembre 1984 sur la parcelle n° xxx (AE) (cf. dossier du TC, pp. 15 et 57). Les parties divergent en revanche à propos du nombre de places de stationnement approuvées sur la parcelle n° xxx1 (AE). En effet, le Conseil d'Etat a reconnu l'existence de deux places de stationnement autorisées sur cette parcelle et la recourante considère qu'elle en comptait quatre (cf. dossier du TC, pp. 16 et 56). Le raisonnement du Conseil d'Etat se fonde sur le plan approuvé le 12 décembre 1984 – fait dont la recourante a parfaitement connaissance puisqu'elle qualifie ce document de « moye[n] de preuve [...] a[u]que[l] la décision du Conseil d'État se réfère » (cf. dossier du TC, p. 15) – et les assertions de la commune. Cette observation invalide d'emblée le grief de la recourante tiré de l'absence de moyens de preuve. Le contenu du plan approuvé le 12 décembre 1984 doit toutefois être relativisé, dès lors que ce document a été produit à l'appui d'une demande d'autorisation concernant la parcelle n° xxx (AE) et que les informations relatives aux parcelles voisines (n° xxx1 [AE]) sont mentionnées à titre purement indicatif. Le raisonnement du Conseil d'Etat repose donc sur les seules allégations de la commune, lesquelles ne sont toutefois pas contredites. En effet, l'argumentaire de la recourante ne s'avère pas pertinent. De fait, les images aériennes mentionnées n'illustrent pas des places de parc, mais des véhicules stationnés. En outre, on ne saurait déduire d'orthophotographies l'existence de places de stationnement autorisées. Le même raisonnement justifie d'écarter les deux images évoquées par la recourante, lesquelles n'attestent du reste pas de la présence de places de stationnement autorisées, étant donné leur faible qualité et l'absence d'indications précises (date, lieu, etc.) (cf. dossier du CE, pp. 15, 102 et 103). Le courrier du bureau d'architectes F _____ Sàrl du 26 mai 2025 n'apparaît pas plus probant, puisqu'il se contente d'indiquer que « devant l'immeuble à construire [l'objet de la demande du 24 octobre 2013], nous avons mis en ligne traitillé[e] un emplacement pour rappeler l'existence des 4 places de par[c] (plan n° 3 et photo n° 4) » (cf. dossier du TC, p. 62). En effet, les pièces mentionnées par le bureau, en particulier le plan du rez-de-chaussée, ne permettent pas d'identifier les quatre places de stationnement prétendument autorisées sur la parcelle n° xxx1 (AE) (cf. dossier du TC, pp. 65-66).

Par conséquent, la recourante ne parvient pas à démontrer l'existence de quatre places de stationnement autorisées sur la parcelle n° xxx1 (AE) du côté de l'Avenue C _____. Ce constat est toutefois sans incidence. En effet, seul le nombre de places

de stationnement autorisées le 1^{er} septembre 2014 s'avère relevant pour trancher la présence cause (cf. *infra* consid. 4.2.2).

4.2.2 Par décision du 1^{er} septembre 2014, la construction du bâtiment existant sur la parcelle n° xxx (NE) a été autorisée, de même que les aménagements accessoires qui en découlent, tels que les places de stationnement. Cette autorisation s'est substituée de plein droit à celles délivrées précédemment, étant précisé que l'autorisation du 20 avril 2015 n'apparaît pas pertinente puisqu'elle se limitait à la modification partielle des façades et ne concernait pas les places stationnement. Le plan du rez-de-chaussée, qui seul fait foi, décrit deux places de stationnement extérieures du côté de l'Avenue C _____ implantées en retrait de la route et disposées parallèlement à la façade du bâtiment (places n^{os} 1 et 2 ; cf. dossier du TC, p. 224). Ce plan ne saurait être qualifié de document « générique » comme le soutient la recourante (cf. dossier du TC, p 17). En effet, il est revêtu du timbre d'approbation communal et constitue un document officiel. En outre, la recourante ne peut pas se prévaloir des deux places de stationnement *a priori* autorisées sur la parcelle n° xxx1 (AE). En effet, celles-ci ne figurent pas sur le plan du rez-de-chaussée, ce qui se comprend aisément puisque la construction du nouvel immeuble – dont la façade nord est implantée plus près de la voie publique que celle de la « D _____ » – a *de facto* entraîné la suppression de ces stationnements. En ce sens, la critique de la recourante, qui affirme que « le rapprochement de façade n'est pas établi », s'avère non seulement appellatoire, mais également contraire au plan approuvé (cf. dossier du TC, p. 11). Enfin, il est vrai que le document « calcul des places de parc » n'apparaît pas pertinent. En effet, ce document n'est ni signé ni muni du timbre d'approbation communal (cf. dossier communal, pièce n° 13 ; cf. ég. dossier du TC, p. 210). Cela ne porte toutefois pas à conséquence, car le Conseil d'Etat s'est fondé sur d'autres moyens de preuve, notamment le plan du rez-de-chaussée évoqué précédemment, qui suffisent à établir l'existence des deux places de stationnement extérieures autorisées sur la parcelle n° xxx (NE) du côté de l'Avenue C _____.

Le formulaire du 24 octobre 2013 dont se prévaut la recourante ne s'avère pas plus relevant, quand bien même il énumère six places de stationnement existantes et une place « projetée » et atteste manifestement de la volonté des requérants de l'époque. En effet, bien qu'il faille considérer ce formulaire dans l'appréciation globale du projet, il ne saurait remettre en cause les plans approuvés, qui seuls font foi. Les art. 49 al. 4 RCCZ et 222 LR évoqués par la recourante ne lui sont également d'aucun secours. En effet, l'art. 49 al. 4 RCCZ indique que le besoin en places de stationnement est

réexaminé, lors d'une transformation ou d'un changement d'affectation influençant ledit besoin, et ajusté en tenant compte (par déduction) de la situation existante. Or, la décision du 1^{er} septembre 2014 a autorisé la création d'un parking souterrain de deux étages et dix places de stationnement extérieures, lesquelles apparaissaient *a priori* suffisantes pour l'immeuble projeté (cf. dossier du TC, pp. 222-224). Quant à l'art. 222 LR, il a été relevé *supra* que cette disposition était dénuée de pertinence (cf. consid. 3.2).

4.3 Partant, ce grief est mal fondé.

5. Dans un dernier grief, la recourante invoque une violation de l'art. 57 LC. Elle soutient en effet qu'une remise en état des lieux ne pouvait pas être ordonnée, car les places de stationnement litigieuses n'étaient, de son point de vue, pas soumises à autorisation de construire, eu égard aux art. 5, 7 let. d et 106 al. 5 RCCZ. De plus, elle considère que la commune aurait dû lui demander de déposer un dossier d'autorisation de construire, car lesdites places étaient régularisables. Elle expose également que la pratique communale en matière d'interdiction du stationnement privé en zone de rencontre n'est pas démontrée et que la dangerosité des places de stationnement litigieuses résulte de l'installation, sans droit, de bacs de plantations par la commune. De plus, elle invoque une violation du principe de la proportionnalité, notamment car la remise en état entraînerait, selon elle, la fermeture de A _____ SA. Enfin, elle se prévaut de l'utilisation « depuis plus de 10 ans » des places de parc litigieuses.

5.1

5.1.1 A titre liminaire, il convient de relever qu'une nouvelle version de la LC et de l'OC est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026. S'agissant du droit transitoire, l'art. T1-2 al. 1 LC précise que les procédures de recours sont régies par le droit en vigueur au moment où la décision de première instance a été rendue, soit en l'occurrence le prononcé communal du 8 avril 2024 (cf. art. T1-1 al. 3 OC ; cf. ég. Message du Conseil d'Etat du 24 avril 2024 accompagnant le projet de révision totale de la loi sur les constructions [LC], p. 39). Partant, l'on se référera aux versions de la LC et de l'OC en vigueur du 1^{er} février 2023 au 31 décembre 2024.

5.1.2 L'art. 57 aLC indique que 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, l'autorité compétente fixe un délai convenable au perturbateur pour se déterminer sur les travaux exécutés (al. 1). Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue, l'autorité impartit un délai convenable pour déposer une

demande d'autorisation de construire en vue de la régularisation des travaux effectués (al. 2). En revanche, si une régularisation est manifestement exclue d'emblée, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit (al. 3). Dix ans après le jour où l'état de fait contraire au droit était reconnaissable, la remise en état des lieux ne peut être exigée que si elle est commandée par des intérêts publics impératifs. La prescription absolue est de 20 ans dès l'achèvement des travaux (al. 4).

5.1.3 L'art. 5 RCCZ énumère différentes constructions et installations soumises à autorisation de construire. L'art. 7 let. d RCCZ précise que le rajout ou la modification de places de parc extérieures des habitations existantes pour les véhicules privés dans les zones d'habitation individuelle plaine (R3), individuelle coteau A (R2), individuelle coteau B (R1) et individuelle montagne (M1) ne sont pas soumises à autorisation de construire, sous réserve des modifications du niveau naturel du terrain (remblayage et excavation) de plus de 1.50 mètre.

L'art. 106 al. 5 RCCZ, qui concerne la zone centre, expose que le rez-de-chaussée des immeubles est destiné aux activités secondaires et tertiaires et qu'une affectation en commerces, bureaux, artisanat ou services de ce niveau est obligatoire afin de favoriser l'équipement du centre-ville et de valoriser l'usage de l'espace public. Cette disposition précise également que, sauf exception, les locaux d'habitation doivent être aménagés dans les étages supérieurs des immeubles. L'art. 49 al. 4 RCCZ précise que, lors d'une transformation ou d'un changement d'affectation influençant le besoin en places de parc de la construction, la situation existante sera portée en déduction du besoin global de l'immeuble modifié. La situation acquise sera également prise en considération lors de travaux de démolition, pour autant que ceux-ci soient accompagnés d'un projet de reconstruction immédiat.

5.2 En l'espèce, les places de parc litigieuses sont soumises à autorisation de construire, contrairement à ce qu'affirme la recourante (cf. art. 16 aOC en lien avec l'art. 22 LAT ; cf. ACDP A1 21 130 du 22 novembre 2022 consid. 2 ; cf. ég. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum bernischen Baugesetz, Bd. I, 5^{ème} éd. 2020, n^{os} 20 et 26 *ad* art. 1a). Les dispositions du RCCZ invoquées par la recourante ne modifient en rien cette appréciation. En effet, l'art. 5 RCCZ énumère différentes constructions et installations soumises à autorisation de construire, mais cette liste n'est pas exhaustive (cf. l'utilisation de l'expression « en particulier »). Quant à l'art. 7 let. d RCCZ, sa conformité au droit fédéral – en tant qu'il dispense d'office d'autorisation de construire la création ou la modification de places de stationnement extérieures dans certaines zones d'habitation – apparaît douteuse. Quoi qu'il en soit, cette disposition énonce plusieurs

zones d'habitation (zones d'habitation individuelle plaine [R3], individuelle coteau A [R2], individuelle coteau B [R1] et individuelle montagne [M1]), parmi lesquelles ne figurent pas la zone centre. Enfin, l'art. 106 al. 5 RCCZ exige que le rez-de-chaussée des immeubles en zone centre soit affecté aux activités secondaires et tertiaires (commerces, bureaux, etc.), ce qui est précisément le cas en l'espèce.

De plus, le Conseil d'Etat et la commune ont, à juste titre, exclu toute régularisation des places de stationnement litigieuses, compte tenu de l'insécurité qu'elles génèrent (cf. consid. 4.2 de la décision contestée, dossier du TC, p. 59). En effet, et ainsi que l'expliquait la commune dans sa réponse au recours administratif (cf. dossier du CE, p. 289), leur disposition « en oblique » et leur proximité avec la voie publique impliquent des manœuvres de recul directement sur le trottoir et la chaussée, ce qui s'avère dangereux, étant précisé que l'Avenue C _____ est aménagée en zone de rencontre, où la vitesse est limitée à 20 km/h et les piétons prioritaires (cf. art. 22b al. 1 et 2 OSR ; cf. ég. dossier communal, pièce n° 25). A ce propos, force est d'admettre avec le Conseil d'Etat que les places de stationnement en question vont, eu égard à leur configuration, à l'encontre des objectifs de la zone de rencontre, qui est notamment de limiter le stationnement motorisé (cf. consid. 4.2 de la décision du Conseil d'Etat et la doctrine citée, soit OFROU, Zones de rencontre – Tendances et défis après 20 ans, juin 2022, ch. 3.2 et 3.5). De plus, on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de ne pas avoir démontré l'existence d'une éventuelle « pratique communale » tendant à interdire les places de stationnement privées en zone de rencontre, dès lors que le motif lié à la sécurité apparaît, à lui seul, suffisant pour justifier le fait que l'autorité ait d'emblée exclu la régularisation des places de parc litigieuses.

Pour sa part, la recourante ne parvient pas à démontrer que l'insécurité résulte de l'installation des bacs de plantations par la commune (cf. dossier du TC, pp. 20-21). En effet, la commune a retiré ces aménagements et les plans du projet routier démontrent qu'ils n'empiètent pas sur les deux places de stationnement autorisées (cf. dossier du TC, p. 54 ; cf. ég. dossier A1 2024 206, dossier du CE, pièce n° 1, « Plan no xx/xx »). Quant au rapport du bureau d'architectes G _____ SA, établi pour le compte de la recourante, il ne s'avère pas davantage concluant. En effet, il se borne à affirmer qu'« en préservant les places en ép[i], il est aisé de constater que le trottoir serait intégralement remplacé sur cette partie par les aménagements prévus (bacs à fleurs et arbre en bac). Aussi, cette disposition parallèle à la route apparaît à la fois d'une grande complexité d'accès, notamment pour en ressortir en marche arrière, mais également

d'une importante dangerosité [...] ». Or, ces assertions ne sont pas étayées par une quelconque expertise sur la sécurité routière (cf. dossier du TC, p. 40).

La remise en état exigée de la recourante s'avère par ailleurs proportionnée. En effet, elle ne la privera pas de tout stationnement, puisque la parcelle n° xxx (NE) comporte notamment 8 places de stationnement extérieures dans la cour intérieure de l'immeuble et que deux places de parc extérieures ont été autorisées du côté de l'Avenue C _____. La recourante conserve la liberté de réaliser ces places de parc, étant précisé qu'elle s'est dite prête à les réaliser « en épi, si nécessaire » (cf. dossier du TC, p. 22). Dès lors, les clients A _____ SA disposent de plusieurs possibilités pour stationner leurs véhicules et rien n'indique que la suppression ordonnée entraînera la fermeture de cette entreprise. Enfin, la suppression des places litigieuses n'exige pas de la recourante des travaux coûteux ou complexes, puisqu'ils se résument à supprimer le marquage existant. En outre, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a cité par ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2026 du 13 mai 2026 consid. 4.1). Pour tous ces motifs, force est de constater que l'intérêt public justifiant la suppression des places de parc litigieuses s'avère prépondérant face à l'intérêt privé de la recourante.

Enfin, cette dernière ne parvient pas à démontrer que les places de stationnement litigieuses sont présentes depuis 10 ans et bénéficieraient, à ce titre, de la garantie de la situation acquise. En effet, celles-ci ont été aménagées en mars 2024, comme elle le mentionne (« Courant mars 2024, X _____ SA a « réhabilité les lignes de démarcation des places de parc extérieures car la [c]ommune [...] ne l'avait toujours pas fait (marque au sol) » » (cf. allégués n°s 22 et 37 de son recours, dossier du TC, pp. 5-6). Dès lors, la recourante ne saurait se prévaloir de la protection conférée par l'art. 57 al. 4 aLC. L'art. 5 aLC est également dénué de pertinence, puisqu'il suppose l'existence d'une construction réalisée conformément au droit, ce qui n'est pas le cas.

5.3 Par conséquent, ce grief est également mal fondé.

6.

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

6.2 Le présent arrêt rend sans objet la demande d'effet suspensif, qui est dès lors classée.

7. La recourante succombe entièrement et supporte la totalité de l'émolument de justice, qu'il convient de fixer, notamment en application des principes de couverture des frais

et d'équivalence des prestations, à 1500 fr., débours compris (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 13 et 25 LTar). Elle n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté.
2. La demande d'effet suspensif est classée.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____ SA.
4. Il n'est pas alloué de dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Damien Bender, avocat à Monthey, pour X _____ SA, à la commune de Y _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 26 juin 2026