

A1 24 102

ARRÊT DU 25 FEVRIER 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges

dans la cause

W _____ et **X** _____, recourants, représentés par Maître Blaise Fellay, avocat à Martigny

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, à Sion, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Y** _____, partie concernée, représentée par Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, et au **CONSEIL COMMUNAL DE Z** _____, autre autorité,

(construction)

recours de droit administratif contre la décision du 27 mars 2024

Faits

A. Le Conseil communal de Z _____ publia au Bulletin officiel n° xx du xx.xx 2022 (p. xx1) la demande d'autorisation de bâtir de Y _____ pour la transformation et l'agrandissement d'un chalet sur la parcelle n° 775 du cadastre municipal, sise à A _____ au lieu dit « B _____ » et classée en zone touristique T3 de moyenne densité (art. 107 du règlement communal des constructions et des zones - RCCZ - dans sa teneur votée en Conseil général le 12 décembre 2018 et approuvée le 10 juin 2020 en Conseil d'Etat).

Copropriétaires par moitié chacun de l'immeuble n° 769 limitrophe du n° 775 et également bâti, X _____ et W _____ formèrent le 23 mars 2022 une opposition qu'ils complétèrent le 11 novembre 2022. Ils arguèrent d'une servitude de contiguïté grevant les deux fonds le long de leur limite commune. L'assiette de la servitude ressortait du plan joint à l'acte notarié du 7 décembre 1999 qui l'avait constituée et dont les opposants inféraient que ce droit réel restreint n'habilitait pas la requérante à réaliser l'agrandissement que son projet prévoyait sur la façade nord du bâtiment occupant le n° 775. D'autres griefs concernaient l'inobservation de règles de police du feu et d'esthétique des constructions, ainsi que des difficultés d'accès au futur chantier sur le n° 775.

Le 14 décembre 2022, le Conseil communal expédia sa décision accordant le permis de construire que sollicitait Y _____ et déboutant (p. 2 ss) les opposants au motif que la servitude de contiguïté étant inscrite au registre foncier, l'agrandissement critiqué pouvait être autorisé ; les divergences entre les parties sur la portée de cette servitude étaient à juger dans un procès civil, de même que les questions soulevées à propos de l'accès au chantier. Le projet satisfaisait aux critères d'esthétique de l'art. 25 LC.

B. Le 27 mars 2024, le Conseil d'Etat rejeta le recours administratif du 13 janvier 2023 de W _____ et X _____ contre cette décision municipale. Il retint que le Conseil communal avait correctement refusé de se saisir du litige sur la portée de la servitude de contiguïté (cons. 2). Cette autorité n'avait commis ni abus ni excès de son pouvoir d'appréciation en statuant que la lucarne et les velux mentionnés dans le projet de Y _____ étaient conformes à l'art. 97 RCCZ prescrivant en zone T3 des toits à deux pans et des façades pignons orientées vers la vallée. Elle avait également estimé à bon droit que les ouvrages à autoriser avaient un impact visuel assez modeste et qu'ils ne nuisaient pas à l'équilibre architectural des lieux (cons. 3).

C. Le 2 mai 2024, W _____ et X _____ interjetèrent un recours de droit administratif concluant à l'annulation du prononcé du Conseil d'Etat et de l'autorisation communale qu'il confirme, la cause devant être suspendue jusqu'à droit connu sur le procès civil en constat de droit pendant à propos de la servitude de contiguïté depuis le 29 avril 2024.

Le 29 mai 2024, le Conseil d'Etat proposa le rejet du recours sur lequel le Conseil communal renonça, le 4 juin à se déterminer, tandis que Y _____ concluait, le 11 juin 2024, à son rejet.

Les recourants avancèrent d'ultimes remarques le 3 juillet 2024.

Leur requête de suspension du procès fut rejetée le 5 juillet 2024.

Les recourants et l'intimée veulent des dépens.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 lit. a, 80 al. 1 lit. a-c, 44 al. 1 lit. a, 46 et 48 LPJA), sauf à relever que le Conseil d'Etat ayant jugé sur le fond, son prononcé s'est substitué à la décision communale critiquée devant lui via un moyen de droit qui avait effet dévolutif (art. 57 et 60 al. 1 LPJA). Il s'ensuit que si les recourants ont gain de cause, seul ce prononcé sera annulé ou modifié (art. 80 al. 1 lit. e, 60 al. 1 LPJA), leurs conclusions tendant, en sus, à l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse devenant alors sans objet (cf. p. ex. ACDP A1 24 196 du 13 février 2025 cons. 1.2).

2. En vigueur depuis le 31 novembre 2024, la nouvelle du 12 décembre 2024 modifiant la LC laisse subsister les dispositions évoquées plus loin, de sorte que la cause est traitée à l'aune du droit antérieur.

3. W _____ et X _____ arguent uniquement d'une violation de l'art. 25 al. 1 LC énonçant que les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti où elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur.

Rappelant que les bâtiments qui occupent aujourd'hui les n^{os} 769 et 775 ne diffèrent ni par leur forme, ni par leur volume, les recourants allèguent que le projet autorisé altère

ces caractéristiques, car il comporte un agrandissement d'une longueur de 1 m 45 en bordure de la limite commune et une largeur de 8 m 82, espace destiné à une chambre à coucher et surmonté d'une terrasse. Celle-ci augmente de 2 m 30 la longueur jouxtant cette limite. W _____ et X _____ calculent sa largeur à 11 m 42. Ils infèrent de ces chiffres que « l'extension prévue ne s'inscrit pas, du point de vue de sa forme, dans le bâti actuel, à savoir deux chalets mitoyens de gabarits strictement identiques depuis leur construction en 1999 ». Le Conseil d'Etat se serait d'ailleurs trompé en jugeant le projet acceptable parce qu'il se rapporte essentiellement à la partie nord du n° 775, alors que certains ouvrages sont prévus sur les façades est et ouest et que l'entrée de leur bâtiment sur le n° 769 est aussi au nord. De plus, l'autorisation de la lucarne violerait l'art. 25 al. 1 LC, car elle permet « une fenêtre dans le toit (ajout d'un toit à deux pans d'une longueur de 3 m 60 dans le sens contraire de la vallée qui ne respecte plus ni le volume, ni la forme du chalet mitoyen existant » (p. 11 ss du mémoire du 2 mai 2024).

4. L'art. 69 al. 1 RCCZ prescrit, à l'instar de l'art. 25 al. 1 LC, que les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes.

Il se range dans une section (art. 69 ss RCCZ) où s'insère l'art. 71 de ce règlement (Toits et superstructures). On lit à sa lit. a que les toitures seront à deux pans avec une inclinaison de 40% à 45% et recouvertes en ardoises naturelles ou artificielles de couleur grise, foncée ou noire. Selon la lit. b, les lucarnes en saillie sont autorisées à ces conditions : la toiture doit être à deux pans, avec une pente égale à celle de la toiture principale ; la largeur intérieure est limitée à 1 m 20 ; le faite de lucarne ne peut jamais dépasser le faite principal ; le nombre de lucarnes est limité à deux par pan de toiture ; la partie avant de la lucarne est obligatoirement en retrait de la façade principale. L'art. 97 RCCZ renvoie à un tableau (règlement de zone) qui impose une zone T3 une orientation des toits vers la vallée.

5. Le but de la pratique codifiée par les dispositions analogues à l'art. 25 al. 1 LC et à l'art. 69 al. 1 RCCZ n'est pas d'imposer un mode de construction ou une qualité architecturale particulière, ni une reprise spécifique de matériaux, de formes ou de couleurs utilisés dans le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 1C_528/2024 du 20 janvier 2025 cons. 3.4). Elle vise à garantir que l'endroit dont il s'agit continue à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante, et à éviter que de nouveaux ouvrages nuisent à l'apparence des lieux, sans pour autant que de telles prescriptions générales d'esthétique paralysent l'application des règles ordinaires de construction régissant la

zone. D'où le large pouvoir d'appréciation qu'exercent les autorités locales quand elles examinent si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_481/2023 du 26 mars 2024 cons. 2.1.3 ; ACDP A1 23 146 / A1 23 185 du 31 juillet 2024 cons. 4.2 et les citations).

6. L'art. 71 RCCZ s'applique dans toutes les zones ; il distingue explicitement les toits et les superstructures, cette seconde notion comprenant les lucarnes. L'art. 97 RCCZ parle uniquement des toits quand il impose, en zone T3, de les construire à deux pans et de les orienter vers la vallée. Il n'y a donc aucune raison d'étendre aux lucarnes de cette zone une exigence d'orientation que le législateur n'a pas formulée. En outre, la lit. b de l'art. 91 RCCZ soumet les lucarnes à une série de prescriptions assez détaillées ; l'une restreint le nombre de ces superstructures à deux par pan de toit, sans fixer de longueur maximale. Il s'ensuit que les bâtiments en zone T3 peuvent avoir quatre lucarnes assez grandes diversement orientées.

Les recourants prétendent à tort que le Conseil d'Etat a illégalement autorisé l'intimée à modifier son bâtiment sur le n° 775 en y ajoutant une lucarne de 3 m 60 de long, conforme aux réquisits de l'art. 71 RCCZ.

7. Le risque d'atteintes aux sites que préviennent l'art. 25 al. 1 LC et l'art. 69 al. 1 RCCZ s'évalue d'après un pronostic sur l'écart entre l'aspect actuel du quartier et celui qu'il aura après une éventuelle utilisation du permis de bâtir contesté. Les critères à utiliser dans ce cadre doivent être ceux couramment admis dans la population plutôt que ceux reflétant la sensibilité de certains milieux. Ils doivent être objectifs et systématiques et leur emploi doit se prêter à un contrôle juridictionnel respectant le pouvoir d'appréciation de l'autorité de première instance (cf. p. ex. A1 23 59 du 20 novembre 2023 cons. 5.1 et les citations).

8. Le plan de situation dénote que les alentours des n°s 769 et 775 sont densément bâtis et que des constructions relativement massives s'y élèvent. Le dossier montre que le Secrétariat cantonal des constructions n'a, durant la consultation des services cantonaux sur le dossier que lui avait soumis le Conseil communal (art. 22 al. 2 OC), pas estimé nécessaire de demander un préavis sur les questions de site ou de paysage. Les recourants ne lui reprochent pas cette omission qui s'explique par la nature des lieux.

Leur argumentation à l'appui de leur moyen de violation de l'art. 25 al. 1 LC part de l'idée que ce texte astreint l'intimée à s'en tenir au gabarit de son bâtiment, étant

donné que ce dernier est mitoyen avec le leur, ce qui impliquerait que l'ensemble qu'ils dessinent devrait subsister à peu près tel quel. Ce raisonnement tombe à faux, ladite disposition étant prioritairement destinée à empêcher l'enlaidissement du paysage bâti, sans pour autant rendre impossibles ou excessivement malaisées les modifications qu'il peut subir via la concrétisation de projets de constructions légalement autorisés au vu du solde des normes de droit matériel régissant la zone dont il s'agit.

Le prononcé entrepris résiste donc à la critique de X _____ et W _____.

9. Le recours est rejeté en tant qu'il est recevable (art. 80 al. 1 lit. e et 60 al. 1 LPJA). L'administration de preuves autres que celles figurant au dossier est superflue (art. 80 al. 1 lit. d, 56, 17 ss LPJA).

10. Les dépens sont refusés aux recourants ; solidairement entre eux, ils paieront un émolument de justice de 1500 fr., fixé débours inclus, en application des paramètres usuels de la couverture des frais, de l'équivalence des prestations, etc. (art. 88 al. 2, 89 al. 1, 91 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1, 25 LTar), et ils verseront à l'intimée 1500 fr. de dépens, calculés au tarif légal, compte tenu des critères usuels et du volume de travail effectivement nécessaire à une défense adéquate du client devant le Tribunal dans une cause de difficulté courante ayant nécessité une réponse de six pages accompagnée d'une copie de directives communales de construction (art. 88 al. 2, 91 LPJA ; art. 4, 27, 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté en tant qu'il est recevable.
2. Solidairement entre eux X _____ et W _____ paieront 1500 fr. de frais de justice et verseront 1500 fr. de dépens à Y _____.
3. Les dépens sont refusés à X _____ et à W _____.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Blaise Fellay, avocat à Martigny, pour X _____ et W _____, à Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, pour Y _____, au Conseil communal de Z _____, au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 25 février 2025.