

Par arrêt du 2 mai 2025 (1C_601/2024), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière de droit public interjeté par X_ contre ce jugement.

A1 24 2

ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2024

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

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

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître Xavier Pétremand, avocat à Lausanne

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose le recourant à Y _____ **SA**, de siège à A _____, tiers concerné, représentée par Maître Philippe Loretan, avocat à Sion, et au **CONSEIL COMMUNAL DE Z _____**, autre autorité, représenté par Maître Laurent Schmidt, avocat à Sion

(Construction & urbanisme ; refus de révoquer une autorisation de construire)

recours de droit administratif contre la décision du 29 novembre 2023

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} xxx1 et xxx2, plan n^o yyy1, du cadastre communal de Z _____ se situent au lieu dit « B _____ », à C _____, sur les hauts de D _____. Elles sont rangées en zone à bâtir 2A de l'ordre dispersé, selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement intercommunal sur les constructions (RIC), adoptés par l'assemblée primaire de Z _____, le 8 février 1998, et approuvés en Conseil d'Etat, le 19 août suivant.

B. Le 27 novembre 2012, le conseil communal de Z _____ a autorisé sur ces biens-fonds la construction d'un bâtiment résidentiel de sept appartements, décision qui validait aussi la démolition d'un chalet existant et rejetait la seule opposition déposée dans le délai ouvert par la mise à l'enquête publique parue au Bulletin officiel (B. O.) n^o xx du xx.xx 2012 (p. xxxx).

Faute d'avoir été contestée par un recours, cette autorisation de construire est entrée en force.

C. X _____ est copropriétaire de la parcelle n^o xxx3, qui jouxte au nord le n^o xxx2 et qui est bâtie d'un chalet. Le 23 novembre 2021, il a formellement demandé à l'autorité communale de révoquer cette autorisation de construire et d'ordonner la remise en état des lieux. Il a motivé cette demande en arguant que les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 ne disposaient d'aucun accès à la voie publique et n'étaient donc pas équipées, que le chantier ouvert par les promoteurs en 2015 sur ces parcelles ne s'assimilait pas à un début d'exécution du projet de construction et que celles-ci avaient d'ailleurs été laissées à l'abandon depuis lors.

Le 16 décembre 2021, le conseil communal de Z _____ a indiqué à l'intéressé qu'il ne donnerait pas suite à sa requête, en se référant à une décision du Conseil d'Etat du 12 octobre 2016, à un arrêt de la Cour de céans du 9 février 2017 (ACDP A1 16 267) et à un arrêt du Tribunal fédéral du 18 octobre suivant (1C_160/2017).

X _____ a écrit à l'exécutif communal, le 22 décembre suivant, en lui demandant notamment de rendre une décision formelle susceptible de recours. Le 17 janvier 2022, il a en outre adressé au Conseil d'Etat un recours à l'encontre de la décision du 16 décembre 2021.

Le 3 février 2022, le conseil communal a rendu une décision formelle, qui rejetait la demande du susnommé tendant à la révocation de l'autorisation de construire litigieuse.

Celui-ci a derechef contesté cette décision devant le Conseil d'Etat, le 7 mars suivant, requérant en outre la jonction de cette cause avec celle introduite le 17 janvier 2022. En particulier, il a motivé son recours administratif en rappelant que les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 ne disposaient d'aucun accès à la voie publique et qu'elles n'étaient donc pas équipées, ce qui rendait irréalisable le projet de construction autorisé et qui justifiait de révoquer le permis de bâtir. En effet, les promoteurs avaient à l'époque renoncé à garantir un accès par le sud en raison des oppositions de propriétaires voisins et leur demande visant à aménager un accès par le nord avait été refusée par la CCC dans une décision du 15 février 2017. X _____ a en outre contesté que le permis de bâtir avait été effectivement utilisé, l'excavation réalisée en 2015 sur les parcelles précitées – qui comportait un radier de fondation sous-dimensionné et devenu inutilisable faute d'entretien – ne s'assimilant pas à un début d'exécution du projet de construction. Il a ajouté que les parcelles avaient ensuite été laissées à l'abandon pendant plusieurs années, ce qui démontrait que des travaux importants (art. 51 LC) n'y avaient jamais été réalisés.

Le 11 mars 2022, le conseil communal a proposé de rejeter ce recours.

Quatre jours plus tard, le Service des affaires intérieures et communales a notamment indiqué aux parties que les deux recours seraient traités conjointement.

Le 3 mai 2022, les anciens propriétaires des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 ont conclu au rejet de ces recours.

X _____ a indiqué qu'il maintenait ses conclusions, le 31 août suivant.

Le 13 avril 2023, l'intéressé a déposé auprès du Conseil d'Etat une requête de mesures provisionnelles urgentes visant à faire suspendre les travaux en cours sur les parcelles concernées, qui avaient été récemment acquises par la société Y _____ SA. Il a expliqué que des travaux de remblayage avaient été effectués, ce qui permettait de conclure que la nouvelle propriétaire avait renoncé à faire usage du radier sous-dimensionné réalisé en 2015 et, partant, de l'autorisation de construire délivrée en 2012.

Le 9 mai suivant, l'autorité communale a relevé qu'elle avait reçu des requêtes similaires d'arrêt des travaux émanant de l'intéressé et d'autres propriétaires voisins, requêtes qui étaient en cours d'instruction et qui allaient prochainement faire l'objet d'une décision.

Elle a en outre soutenu que le radier construit en 2015 avait été réalisé au bon endroit et qu'il était toujours utilisable, contestant à cet égard les allégations de X _____.

Y _____ SA s'est déterminée, le 4 juillet 2023, en concluant au rejet des recours.

Le lendemain, X _____ a rappelé ses motifs et conclusions.

Le 29 novembre 2023, le Conseil d'Etat a rejeté les deux recours formés par le susnommé. Il a rappelé que l'autorisation de construire délivrée en 2012 était en force et a considéré que celle-ci avait bien été utilisée dans le délai de trois ans prévu par l'art. 53 al. 1 de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC), dès lors que les travaux avaient débuté à l'automne 2015 par la démolition du chalet existant et la pose d'un radier. Il a précisé que l'interruption plus ou moins longue des travaux et sa cause n'avaient à elles seules aucun impact sur la validité de cette autorisation, puisque l'art. 56 aOC (actuellement, art. 44 OC) ne prévoyait pas de péremption automatique de l'autorisation en pareil cas. S'agissant de l'accès à la voie publique, le Conseil d'Etat a relevé que le chemin public carrossable situé sur le n° xxx4 et jouxtant les n^{os} xxx1 et xxx2 constituait un accès suffisant au sens de l'art. 19 LAT et de l'art. 4 OC, point de vue dont la légalité avait déjà été confirmée par les juridictions cantonale et fédérale (ACDP A1 16 267 précité ; arrêt 1C_160/2017 précité). Il s'est aussi référé à une décision du 1^{er} septembre 2022, par laquelle la Cour de céans avait rejeté une requête de mesures provisionnelles sollicitées par d'autres propriétaires voisins à l'encontre de travaux d'aménagement d'une route d'accès aux parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 ; dans cette affaire A1 22 8, la Cour avait en effet retenu notamment que « l'existence d'incertitudes liées aux modalités d'aménagement des accès [aux parcelles précitées] ne signifie nullement que le terrain [...] ne dispose pas d'un accès à la voie publique suffisant au regard des exigences posées par le droit public, ce que la Cour a déjà jugé dans un arrêt de 2014 (ACDP A1 14 180 du 17 juillet 2014 consid. 5.3 et les réf. cit.) ».

D.a Le 4 janvier 2024, X _____ a conclu céans, sous suite de frais et de dépens, principalement à la réforme de cette décision en ce sens que l'autorisation de construire litigieuse est révoquée, subsidiairement à l'annulation de ladite décision et au renvoi de l'affaire au Conseil d'Etat pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En outre, à titre de mesures provisionnelles, il a requis qu'il soit fait interdiction à Y _____ SA d'entreprendre ou de poursuivre tous travaux de construction sur les n^{os} xxx1 et xxx2 jusqu'à droit connu sur le sort du recours.

A l'appui de ses conclusions, l'intéressé a d'abord maintenu que les parcelles précitées n'étaient pas équipées faute d'accès à la voie publique, de sorte que l'autorisation de

construire délivrée en 2012 était dépourvue de toute validité. A cet égard, il a relevé que, contrairement à ce que retenait le Conseil d'Etat, la Cour de céans n'avait jamais formellement examiné cette question dans les arrêts précédemment rendus dans ce dossier (ACDP A1 14 180 précité, A1 16 39 du 15 avril 2016 et A1 16 267 précité), arrêts qui étaient par ailleurs antérieurs à la décision de la CCC refusant une demande visant à aménager une route d'accès par le nord. Ensuite, il a réaffirmé que cette autorisation de construire était quoi qu'il en soit caduque, dès lors que les propriétaires n'en avaient pas fait usage dans le délai légal et qu'ils avaient laissé les parcelles à l'abandon durant plus de sept ans.

A titre de moyen de preuve, X _____ a sollicité une inspection des lieux. Il a joint à son mémoire les copies de dix pièces figurant déjà au dossier de la cause.

D.b Le 17 janvier 2024, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et a proposé de rejeter la requête de mesures provisionnelles et le recours.

Cinq jours plus tard, Y _____ SA a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet de la requête précitée, soutenant que le susnommé ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt compromis justifiant que l'arrêt des travaux en cours soit ordonné.

Le même jour, le conseil communal de Z _____ a, lui aussi, proposé de rejeter la requête de mesures provisionnelles et le recours.

Dans sa réponse du 5 février 2024 sur le fond de l'affaire, Y _____ SA a notamment souligné que le refus de la CCC d'autoriser l'aménagement d'un accès par le nord ne remettait nullement en question les arrêts précédemment rendus par la Cour (ACDP A1 14 180 et A1 16 267 précités), qui retenaient que les parcelles en cause étaient équipées. En effet, ce refus portait sur un projet d'aménagement de cet accès et non sur son existence en tant que telle. Au demeurant, dans son ACDP A1 22 8 du 9 décembre 2022, la Cour avait retenu que les parcelles n^{os} xxx4 et xxx5 étaient des voies publiques, ce qui confirmait que les n^{os} xxx1 et xxx2 disposaient bien d'un accès. En outre, Y _____ SA a affirmé que l'autorisation de construire avait bien été utilisée, ce qu'avaient constaté tant la Cour de céans (ACDP A1 16 267 précité consid. 3.2 et 4.3) que le Tribunal fédéral (arrêt 1C_160/2017 précité consid. 7.2). Elle a ainsi conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

Par décision du 8 février 2024, la Cour de céans a rejeté la demande de mesures provisionnelles.

X _____ a répliqué, le 19 février suivant, en maintenant ses motifs et conclusions. En particulier, il a soutenu qu'il était impossible d'aménager un accès par le nord qui soit conforme au droit, la route étant trop dangereuse compte tenu de son étroitesse, de sa pente (max. 22.5 %) et de sa situation à presque 1600 m d'altitude. Il a rappelé à cet égard que l'art. 19 al. 1 LAT exigeait qu'une voie d'accès soit adaptée à l'utilisation prévue, ce qui était exclu lorsque la sécurité des usagers n'était pas garantie.

Dans ses observations du 7 mars 2024, Y _____ SA a maintenu sa position.

Le 9 avril suivant, X _____ a relevé que l'accès utilisé par le nord pour les besoins du chantier était un accès provisoire qui devait être remis en état à la fin des travaux. Il a précisé que l'état initial était un sentier pédestre. Afin d'étayer ses allégations, l'intéressé a déposé des photographies ainsi que les copies d'une lettre de la CCC du 28 mars 2024 et de deux lettres de l'autorité communale des 18 janvier 2024 et 28 juillet 2022.

Le 19 avril 2024, l'autorité communale a confirmé que l'accès par le nord était un accès provisoire pour les besoins du chantier et a indiqué que les n^{os} xxx1 et xxx2 seraient desservis par une route sise au sud.

Six jours plus tard, Y _____ SA s'est référée à ses précédentes écritures.

X _____ s'est encore déterminé, les 3 mai et 3 juin 2024, en maintenant ses arguments.

Le 5 juin suivant, la Cour de céans a rejeté la demande de mesures provisionnelles que l'intéressé avait formulée dans son écriture du 3 juin 2024.

Considérant en droit

1.

1.1 Selon la jurisprudence, la procédure d'autorisation de construire se distingue de la procédure de police des constructions. La première est précédée d'une enquête publique et vise à l'obtention de l'autorisation en question (art. 39 à 53 LC) ; la seconde est une procédure de contrôle, au cours de laquelle l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire doit s'assurer que les constructions sont dûment autorisées et qu'elles sont exécutées conformément aux permis qui ont été délivrés (art. 54 à 60a LC). Le cas échéant, dite autorité peut être informée de violations dans l'exécution des travaux par des

tiers, en particulier par des voisins. Cependant, le voisin qui ne s'est pas manifesté au cours de la procédure d'autorisation de construire, notamment au stade de l'opposition, n'est pas en droit d'intervenir lors de la procédure de contrôle pour invoquer autre chose que le respect des plans mis à l'enquête et approuvés. En effet, une extension de cette intervention à d'autres thèmes porterait atteinte à la sécurité du droit et relativiserait la portée de la procédure de mise à l'enquête publique. D'ailleurs, selon les art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 2 LPJA, n'a pas qualité pour recourir celui qui a négligé d'agir devant une instance inférieure alors qu'il en avait la possibilité. Cette règle de l'art. 44 al. 2 LPJA concrétise une modalité du principe de la bonne foi qui interdit au justiciable de demander à l'autorité ou à la juridiction de recours la suppression d'une illégalité dont il aurait pu essayer d'obtenir plus tôt la réparation ou la prévention. Toutefois, le voisin que des erreurs commises par l'autorité dans le libellé d'un avis d'enquête publique ont dissuadé ou empêché de former opposition n'encourt pas la forclusion de l'art. 44 al. 2 LPJA (cf. p. ex. RVJ 2009 p. 7 consid. 1a ; ACDP A1 18 215 du 1^{er} février 2019 consid. 3.1 et A1 16 267 précité consid. 1.1). Il peut recourir contre cette autorisation, à condition qu'il ne tarde pas à le faire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_156/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2).

1.2 En l'occurrence, la Cour rappelle ce qu'elle a déjà dit dans son ACDP A1 16 267 précité (consid. 1.2), à savoir que l'affaire a trait à un projet de construction qui a fait l'objet d'une mise à l'enquête au B. O. du xx.xx 2012, que le recourant n'est pas intervenu dans la procédure d'opposition ouverte par cette publication, alors qu'il aurait pu le faire, et que l'autorisation de construire du 27 novembre 2012 est en force faute d'avoir été contestée par un recours. Il s'ensuit que, dans la procédure ultérieure de police des constructions, le recourant ne peut invoquer que des motifs liés au contrôle de la mise en œuvre dudit permis, à l'exclusion de motifs critiquant le contenu de celui-ci. Pareils griefs seraient, en effet, irrecevables, dès lors qu'ils auraient dû être formulés dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

Céans, le recourant soutient que cette autorisation de construire doit être révoquée, dès lors que les propriétaires n'en ont pas fait usage dans le délai légal et qu'elle est, partant, devenue caduque. Ce grief est recevable, attendu qu'il ne pouvait manifestement pas être formulé durant la procédure d'autorisation de construire.

L'intéressé argue en outre que les n^{os} xxx1 et xxx2 ne sont pas équipés faute d'accès à la voie publique, de sorte que ladite autorisation est dépourvue de toute validité. Il apparaît qu'un tel motif aurait pu et dû être formellement invoqué dans une opposition faisant suite à la mise à l'enquête xx.xx 2012. Certes, le recourant explique que la demande d'autorisation prévoyait un accès par le sud, auquel les bénéficiaires auraient par la suite

renoncé pour envisager un accès par le nord, soit en limite de sa parcelle (cf. mémoire p. 7). Il ressort pourtant de l'autorisation de construire que l'accès à la construction devait se faire par le nord et que les constructeurs devaient l'aménager à leurs frais en y incluant un « système de chauffage » (cf. autorisation de construire p. 3 et 9, sous pièces n^{os} 38 et 44 du dossier de recours de droit administratif), accès que le recourant avait d'ailleurs tenté de contester dans son opposition tardive du 28 mars 2013 (cf. pièces n^{os} 46 ss du dossier précité). Quoi qu'il en soit, il est en revanche exact que l'aménagement de cet accès au moyen d'une rampe chauffante a par la suite été refusé par la CCC, le 15 février 2017. On peut admettre que les conséquences de ce refus sur l'autorisation de construire peuvent être discutées dans la présente procédure de recours. La Cour entrera donc en matière sur ce grief également.

1.3 Sous ces précisions, le recours est recevable (art. 72, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

1.4 A titre de moyen de preuve, le recourant requiert qu'une inspection des lieux soit ordonnée. La Cour renonce toutefois à mettre en œuvre ce moyen, par appréciation anticipée de son utilité (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1). En effet, le dossier de la cause comprend notamment des plans et des photographies qui permettent de se représenter l'endroit et de statuer sur les griefs invoqués sans se rendre sur place.

2.

2.1 L'affaire porte sur le refus du conseil communal de Z _____ de révoquer l'autorisation de construire qu'il a délivrée en 2012. Le Conseil d'Etat a confirmé sur recours la légalité de ce refus. Après avoir rappelé les principes régissant la révocation d'une décision (cf. *infra*, consid. 3), la Cour examinera si cette décision cantonale résiste aux critiques du recourant qui allègue, d'une part, que l'autorisation de construire est devenue caduque faute d'avoir été utilisée (cf. *infra*, consid. 4) et, d'autre part, que les parcelles en cause ne sont pas équipées (cf. *infra*, consid. 5).

2.2 S'agissant du droit matériel applicable, l'autorité précédente a considéré que l'affaire impliquait de statuer sur la validité d'une décision rendue et de travaux réalisés avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, de la LC et de l'OC. Elle en a déduit que l'ancien droit cantonal des constructions (aLC et aOC) était en principe applicable en l'espèce, mais que le nouveau droit pouvait être appliqué si des faits survenus après le 31 décembre 2017 avaient une portée juridique dans l'examen du cas. Ce point de vue – que ni les parties, ni l'autorité communale ne critiquent – doit être suivi.

3.

3.1 Ni le RIC, ni le droit cantonal en matière de construction ne contiennent de règles relatives à la révocation d'une autorisation de construire. Il convient donc d'appliquer en l'espèce le régime ordinaire de l'art. 32 LPJA.

3.2 Intitulé « révocation », cette norme prévoit que, 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, l'autorité peut d'office ou sur demande : soit révoquer une décision viciée lorsque d'importants intérêts publics, qu'il n'est pas possible de préserver autrement, le demandent (al. 1 let. a), soit modifier ou annuler une décision correcte lorsque les conditions dont la loi fait dépendre sa validité ne sont plus remplies en raison d'un changement notable de la loi ou des circonstances (al. 1 let. b). L'al. 2 précise qu'une décision peut être révoquée même si elle est formellement passée en force. Selon l'al. 3, la partie a droit à une indemnité lorsque la révocation ou la modification entraîne pour elle un dommage dont elle n'a pas à répondre. Les dispositions de la loi sur la responsabilité des collectivités publiques et de leurs agents s'appliquent à la mise en œuvre et à la prescription de ce droit.

3.3 L'art. 32 LPJA reprend les principes dégagés par la jurisprudence pour déterminer si et à quelles conditions une décision administrative ayant acquis force de chose décidée peut être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue (arrêt du Tribunal fédéral 1C_8/2019 du 20 mai 2019 consid. 4.1 ; RVJ 1994 p. 25 consid. 2c). Le Tribunal fédéral a, au demeurant, précisé que ces principes de rang supérieur devaient être observés par l'autorité compétente dans l'application qu'elle faisait des dispositions cantonales relatives à la révocation des autorisations de construire (arrêts 1C_125/2012 – 1C_137/2012 du 30 octobre 2012 consid. 3.1, 1C_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1 et la référence).

La révocation suppose l'existence d'un vice grave. La jurisprudence a dégagé des principes qui permettent de déterminer si et à quelles conditions une décision administrative ayant acquis force de chose décidée peut être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. La révocation n'est ainsi possible qu'au terme d'une pesée des intérêts confrontant l'intérêt à une application correcte du droit objectif à l'intérêt à la sécurité juridique, respectivement à la protection de la confiance (ATF 137 I 69 consid. 2.3 et la référence). Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte de la loi que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours

de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (ATF 143 II 1 consid. 4.1 et 127 II 306 consid. 7a).

Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans l'une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important (ATF 144 III 285 consid. 3.5, cité p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_576/2022 du 5 décembre 2023 consid. 4.2). 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 doit être largement prépondérant par rapport à celui du bénéficiaire de ladite autorisation (arrêt 1C_125/2012 – 1C_137/2012 précité consid. 3.1, citant LUGON, Révocation, reconsidération, révision, *in* ZBI 1989 p. 425 ss, spéc. 428). A l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune des trois hypothèses citées plus haut n'est réalisée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_546/2012 du 10 avril 2013 consid. 5.1). Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi. Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation litigieuse ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (arrêt 1C_125/2012 – 1C_137/2012 précité consid. 3.1), lequel doit être respecté quel que soit le motif de révocation (cf. MOOR / POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3^e éd. 2011, p. 383 à 388).

4.

4.1 Dans un premier moyen, le recourant affirme que l'autorisation de construire est devenue caduque, dès lors que les propriétaires n'en ont pas fait usage dans le délai légal et qu'ils ont laissé les parcelles à l'abandon durant plus de sept ans. Il en déduit que cette autorisation doit être révoquée.

Pour sa part, l'autorité précédente retient que les travaux ont débuté par la démolition du chalet existant et la pose d'un radier en automne 2015, soit avant l'échéance du délai de trois ans prévu par l'art. 53 al. 1 aOC. Elle précise que l'interruption plus ou moins longue des travaux et sa cause n'ont à elles seules aucun impact sur la validité de cette autorisation, puisque l'art. 56 aOC (actuellement, art. 44 OC) ne prévoyait pas de péremption automatique de l'autorisation en pareil cas.

4.2 Intitulé « Durée de validité », l'art. 53 aOC prévoit, en son al. 1, que « l'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force ». Il précise que « la construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés ». En outre, ce

délai de trois ans ne commence pas à courir ou est suspendu « lorsque l'autorisation de construire ne peut être mise en œuvre pour des motifs juridiques et que le bénéficiaire entreprend avec diligence les démarches nécessaires à la suppression de l'empêchement » (al. 2). « L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de deux ans au plus la durée de validité d'une autorisation de construire. La prolongation est exclue lorsque la situation de fait ou de droit déterminante au moment de l'octroi de l'autorisation de construire a changé » (al. 4). Ces règles sont reprises à l'art. 10.2 RIC.

La jurisprudence cantonale (RVJ 2013 p. 24), jugée conforme à la Constitution fédérale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.3.2), considère que la condition posée à l'art. 53 al. 1 aOC est satisfaite même lorsque le radier n'est que partiellement réalisé, pour autant que les autres travaux de construction soient déjà planifiés à la date d'échéance du permis de construire. Il a ainsi été jugé que la réalisation de travaux de forage, de canalisation et d'écoulement, ainsi que la mise en place d'un radier de base d'environ 5 m² pour le bétonnage d'un support de parking, étaient suffisants pour considérer que les travaux avaient commencé avant l'échéance du permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_65/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.4).

Le nouveau droit cantonal des constructions reprend les règles prévalant sous l'empire de l'ancien droit et codifie cette jurisprudence. L'art. 51 al. 1 LC précise en effet que « l'exécution est considérée comme commencée lorsque des travaux importants ont été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés ».

4.3 En l'espèce, il est constant que l'autorisation de construire du 27 novembre 2012 a été communiquée, le 13 décembre suivant ; elle est donc entrée en force à l'échéance du délai de recours de 30 jours, à savoir à la fin de l'année 2012, voire au début de l'année 2013. Il n'est non plus contesté que des travaux ont été réalisés durant l'automne 2015, soit avant l'expiration du délai de trois ans de l'art. 53 al. 1 aOC.

Le requérant soutient que ces travaux ne peuvent pas être considérés comme un début d'exécution du projet, car le radier n'a pas été exécuté dans les règles de l'art, n'a pas été entretenu et ne pouvait donc pas servir de base au projet de construction. La Cour remarque qu'au considérant 4.3 de son ACDP A1 16 267, elle a déjà rejeté un argument similaire, retenant notamment que le commencement des travaux avait interrompu le délai légal de trois ans, de sorte que la validité du permis ne pouvait pas être remise en

cause. Le grief invoqué céans n'est donc pas nouveau et, pas plus qu'auparavant, ne justifie une révocation de l'autorisation de construire ou, plus exactement, le constat que celle-ci est devenue caduque.

L'évolution des circonstances depuis cet arrêt rendu le 9 février 2017 ne conduit pas la Cour à modifier son point de vue. Comme le fait remarquer le Conseil d'Etat, l'interruption des travaux, même durant plusieurs années et quelle qu'en soit sa cause, n'a en soi pas d'influence sur la validité de l'autorisation, puisque l'art. 56 aOC (actuellement, art. 44 OC) ne prévoit pas de péremption automatique de l'autorisation en pareil cas. En effet, même si ces dispositions prescrivent que, sauf justes motifs, les travaux doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement, elles n'invalident pas *de facto* l'autorisation en cas de suspension injustifiée des travaux, laissant à cet égard à l'autorité le soin de prendre les mesures idoines en vue de l'achèvement des travaux, de leur adaptation acceptable ou d'une remise en état des lieux. On relèvera qu'en l'occurrence, l'autorité communale n'est pas restée inactive, dès lors qu'elle a cherché une solution aux conflits impliquant plusieurs propriétaires voisins en matière de voies d'accès (expertise) et qu'elle a ensuite exigé de Y _____ SA l'achèvement des travaux. Le recourant invoque donc en vain un retard dans l'exécution des travaux qui serait dû uniquement aux erreurs et à la négligence des promoteurs. Au demeurant, bien que cela ne soit pas décisif, on notera néanmoins que ceux-ci ont dû compter, en plus de l'impossibilité d'envisager des travaux durant la période hivernale, avec plusieurs procédures régulièrement initiées par ces propriétaires voisins et ayant pour objectif de faire suspendre l'exécution des travaux et/ou de remettre en cause l'autorisation de construire.

Quant aux allégations du recourant, selon lesquelles la reprise des travaux au printemps 2023 aurait démontré que ceux réalisés en 2015 n'étaient qu'un simulacre et qu'un nouveau radier remplaçant l'ancien aurait été posé, elles ont été démenties par l'autorité communale qui, après une visite du chantier par l'un de ses représentants, a notamment indiqué que l'ancien radier n'avait pas été détruit et qu'il avait été implanté au bon endroit (cf. lettre du 9 mai 2023, sous pièces n^{os} 88 s. du dossier du Conseil d'Etat). Céans, le recourant ne formule aucun argument étayé et pertinent susceptible d'ébranler le constat convaincant posé par l'autorité communale.

4.4 Attendu ce qui précède, le grief est rejeté.

5.

5.1 Le recourant soutient en outre que les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 ne sont pas équipées faute d'accès à la voie publique, de sorte que l'autorisation de construire délivrée

en 2012 est dépourvue de toute validité et aurait dû, partant, être révoquée. Il affirme que le Conseil d'Etat se réfère en vain aux ACDP A1 14 180, A1 16 39 et A1 16 267 précités, puisque cette question n'y aurait jamais été formellement examinée. Il relève aussi que ces arrêts sont antérieurs à la décision de la CCC refusant une demande visant à aménager une route d'accès par le nord.

Dans sa décision, le Conseil d'Etat retient que, nonobstant le refus par la CCC du projet de rampe chauffante, le chemin public carrossable situé sur le n° xxx4 et jouxtant les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 constitue un accès suffisant au sens des art. 19 LAT et 4 OC. Il précise que cette approche a déjà été confirmée dans sa décision du 12 octobre 2016 ainsi que par la Cour de céans (ACDP A1 16 267 précité consid. 4.3 ; décision sur mesures provisionnelles du 1^{er} septembre 2022 dans l'affaire A1 22 8) et par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_160/2017 précité consid. 7.2).

5.2 Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les autres arrêts cités p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1). Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (cf. *idem*). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (cf. arrêt 1C_304/2022 précité consid. 4.1 et les réf. cit.). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt 1C_304/2022 précité consid. 4.1).

5.3 Dans le cas d'espèce, il est constant que les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 jouxtent un chemin public aménagé et emprunté de très longue date sur les n^{os} xxx4 et xxx5, biens-fonds appartenant à la bourgeoisie de Z _____ et qui permet de relier le chemin public municipal des E _____ à la route de C _____. Il est donc *a priori* possible de se rendre sur les parcelles précitées en empruntant ce chemin public, soit depuis la

route de C _____ (accès par le nord), soit depuis le chemin des E _____ (accès par le sud).

Dans son ACDP A1 14 180 (consid. 5.1), la Cour a retenu que, selon les documents joints à la demande de permis de bâtir du 23 juillet 2012, les constructeurs entendaient d'abord aménager un accès à véhicules d'une largeur de 4 m et d'une longueur de 30 m dans la partie sud du n° xxx1 et qui reliait l'entrée du garage souterrain du bâtiment projeté au chemin public précité. Elle a précisé qu'après la mise à l'enquête publique du projet de construction sur les n°s xxx1 et xxx2, d'entente avec l'autorité communale, l'idée d'aménager la partie nord de ce chemin public a été proposée et choisie. C'est ainsi qu'ont été déposés, le 22 novembre 2012, des plans aménageant un accès carrossable sur le n° xxx4, avec notamment une rampe chauffante. Ces plans, qui n'ont pas été mis à l'enquête publique à cette occasion, ont été approuvés par l'autorité communale qui les a intégrés au permis de bâtir qu'elle a délivré le 13 décembre 2012.

Les constructeurs ont derechef sollicité de la CCC une autorisation de construire relative à cet accès par le nord, demande que dite autorité a rejetée, le 15 février 2017. L'autorité communale a ensuite mis en œuvre une expertise visant à évaluer les possibilités d'accéder aux n°s xxx1 et xxx2 en véhicule. Selon les conclusions de cette expertise rendue le 10 octobre 2019, un accès par le nord est à exclure, car il présente de graves déficits de sécurité en raison de sa situation (déclivité, étroitesse, altitude ; cf. rapport d'expertise p. 14 s. et p. 24, sous pièces n°s 67 ss du dossier de recours de droit administratif). Cet accès a, certes, été aménagé pour les besoins du chantier, mais il a été autorisé de manière provisoire et doit être remis en état à la fin des travaux, ce que l'autorité communale a confirmé dans une lettre du 18 janvier 2024 à la CCC ainsi que dans son écriture céans du 19 avril 2024, dans laquelle elle souligne que l'accès envisagé aux n°s xxx1 et xxx2 est l'accès public au sud (cf. pièces n°s 163 s. du dossier de recours de droit administratif). Il s'ensuit que les griefs que le recourant formule doivent être examinés par rapport à cet accès par le sud.

5.4 A cet égard, il est constant que cet accès a été construit sur la base d'une autorisation datée des 17 août 2004/25 novembre 2005, qui a été délivrée par le conseil communal à l'ancien propriétaire F _____. Comme la Cour l'a constaté au considérant 4 de son ACDP A1 16 41, sans être critiquée sur ce point par l'arrêt fédéral 1C_246/2016 réformant ce prononcé, « l'intervalle entre ces deux dates s'explique par la recherche d'une entente entre le constructeur et des voisins. Cet accord s'est concrétisé par la renonciation des opposants à recourir contre cette décision qui relevait, sous lettre C, que le tracé avait été déplacé à l'est pour les satisfaire (p. 3). Le

déplacement de l'assiette de la route avait, d'autre part, nécessité une servitude grevant le n° xxx4 de la bourgeoisie de Z _____ au profit du n° xxx1 de F _____ qui céda à sa cocontractante le n° xxx6 [recte : xxx5] (155 m²; cf. acte du 29 août 2005). Le chiffre 2.2 de la décision communale des 17 août 2004/25 novembre 2005 était une clause accessoire mentionnant ces opérations. Son chiffre 2.1 exigeait l'inscription d'une servitude de passage grevant, en faveur du n° xxx1, le n° xxx7 de la bourgeoisie de Z _____ "afin de relier le projet au réseau des routes publiques (utilisation de la route des E _____)" ». La Cour a en outre rappelé ces éléments dans son ACDP A1 22 8 du 9 décembre 2022, dans lequel elle a considéré que cette voie d'accès privée était affectée à l'usage public (consid. 4.6).

Cette autorisation de 2004 a été utilisée en 2006 et des travaux d'élargissement du chemin public existant ont été réalisés sur les parcelles n^{os} xxx5 et xxx4, aboutissant à l'aménagement d'un accès carrossable en terre battue et en gravier permettant de relier le n° xxx1 au chemin des E _____ sis au sud. Cet accès est juridiquement garanti par des servitudes de passage que ladite autorisation requérait d'inscrire au registre foncier et qui ont été dûment constituées par actes notariés en 2005 et 2006. Il doit être qualifié de suffisant au regard des exigences de l'art. 19 LAT, dès lors qu'il peut être utilisé pour desservir les nouveaux logements prévus sur les n^{os} xxx1 et xxx2. Rien n'indique en effet que cette route, dont le tracé ne présente pas de dangerosité particulière (longueur d'env. 130 m, visibilité assurée, pente de 12 % sur env. 73 m conforme aux exigences légales ; cf. rapport d'expertise p. 20 à 23, sous pièces n^{os} 67 ss du dossier de recours de droit administratif) et dont l'unique fonction est l'accès à ces biens-fonds, ne soit pas techniquement adaptée à cette utilisation. Dans ces conditions, la question des modalités d'aménagement futures de cet accès, notamment la pose éventuelle d'un revêtement, pourra être réglée ultérieurement sans remettre en cause la validité du permis de bâtir relatif à ces logements.

5.5 Partant, ce grief n'est, lui non plus, pas apte à justifier une révocation de l'autorisation de construire, ce que l'autorité précédente a retenu à juste titre.

6.

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

6.2 Vu l'issue du litige, les frais des causes doivent être mis à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1500 francs.

6.3 Le recourant devra verser des dépens à Y _____ SA, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Le montant de cette indemnité de dépens est fixé à 1800 fr. (débours et TVA inclus). Il tient compte du travail effectué par le mandataire de cette partie qui a consisté principalement en la rédaction d'une détermination de deux pages sur la demande de mesures provisionnelles, d'un mémoire-réponse de quatre pages et de deux déterminations subséquentes d'une et deux pages (art. 4, 27 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____, à qui les dépens sont refusés.
3. X _____, versera à Y _____ SA une indemnité de 1800 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Xavier Pétremand, avocat à Lausanne, pour le recourant, à Maître Philippe Loretan, avocat à Sion, pour Y _____ SA, à Maître Laurent Schmidt, avocat à Sion, pour le conseil communal de Z _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 10 septembre 2024.