

Par arrêt du 2 mai 2025 (1C_602/2024), 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 54

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

V _____, **W** _____, **X** _____ et **Y** _____, recourants, représentés par Maître Xavier Pétremand, avocat à Lausanne

contre

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

(Construction & urbanisme ; refus d'ordonner la suspension des travaux et la remise en état des lieux)

recours de droit administratif contre la décision du 31 janvier 2024

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} xxx1 et xxx2, plan n^o yyy, du cadastre communal de B _____ se situent au lieu dit « C _____ », à D _____, sur les hauts de E _____. 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 B _____, le 8 février 1998, et approuvés en Conseil d'Etat, le 19 août suivant.

B. Le 27 novembre 2012, le conseil communal de B _____ 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. V _____ est copropriétaire de la parcelle n^o xxx3, qui jouxte au nord le n^o xxx2 et qui est bâtie d'un chalet. Le 13 avril 2023, il a déposé auprès de l'autorité communale une requête de mesures urgentes qui demandait la suspension immédiate des travaux en cours sur les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2, qui avaient été acquises par la société Z _____ SA. Il a relevé qu'il avait précédemment contesté la validité formelle de l'autorisation de construire et que la question de la révocation de cette décision faisait l'objet d'un recours pendant devant le Conseil d'Etat. Il a expliqué que les travaux litigieux avaient comblé l'excavation réalisée en 2015, dans laquelle un radier de fondation mal implanté et sous-dimensionné avait été posé, ce qui démontrait que l'autorisation précitée n'avait jamais été utilisée ou que les constructeurs avaient à l'époque renoncé à l'utiliser. L'intéressé critiquait également des travaux d'aménagement routier sur un ancien chemin muletier sur les parcelles n^{os} xxx4 et xxx5 appartenant à la Bourgeoisie de B _____, travaux réalisés sans autorisation et dont il requérait aussi l'arrêt immédiat.

V _____ a réitéré sa demande, les 24 avril et 26 avril suivants.

Les 26 avril et 28 avril 2023, W _____, propriétaire du n^o xxx6 jouxtant au sud-ouest les n^{os} xxx1 et xxx2, ainsi qu'X _____ et Y _____, copropriétaires du n^o xxx7 sis au sud du projet, ont déposé des requêtes similaires, par le biais du même mandataire que V _____.

Le 2 mai suivant, celui-ci a en outre communiqué à l'autorité communale son opposition à des travaux de forage (système d'ancrage souterrain), dont il indiquait qu'ils étaient projetés sur les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 sans avoir été préalablement mis à l'enquête.

Par décision du 12 mai 2023, le conseil communal de B _____ a joint les causes ouvertes par ces trois parties et a rejeté leurs requêtes, après avoir procédé à une visite des lieux. En particulier, il a retenu que le radier n'avait pas été détruit, que le remblayage du terrain avait pour but de permettre aux engins de chantier d'y accéder, que les ancrages n'allaient pas toucher la parcelle de V _____ et que les n^{os} xxx4 et xxx5 avaient fait l'objet d'un aménagement temporaire afin d'améliorer l'accès au chantier.

D. Le 14 juin suivant, V _____, W _____ ainsi que X _____ et Y _____ (ci-après : V _____ et consorts) ont contesté cette décision devant le Conseil d'Etat, requérant en outre des mesures provisionnelles. Ils ont rappelé 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 délivré en 2012. En effet, les promoteurs avaient à l'époque renoncé à utiliser un accès par le sud et leur demande visant à aménager un accès par le nord avait été refusée par la CCC dans une décision du 15 février 2017. V _____ et consorts ont en outre contesté que ce permis de bâtir avait été effectivement utilisé, les travaux réalisés en 2015 sur les parcelles précitées ne s'assimilant pas à un début d'exécution du projet de construction. Ils ont ajouté que les parcelles avaient ensuite été laissées à l'abandon pendant plus de sept ans, ce qui démontrait que des travaux importants (art. 51 LC) n'y avaient jamais été réalisés. Ils ont aussi relevé que les travaux de remblayage effectués en 2023 indiquaient que Z _____ SA avait en réalité renoncé à faire usage du radier sous-dimensionné réalisé en 2015. Enfin, ils ont maintenu que les tirants d'ancrage projetés, d'une longueur de 6 m, allaient empiéter sur la propriété de V _____, en violation de l'interdiction que le Service des affaires intérieures et communales (ci-après : SAIC) et le Tribunal de district de F _____ avaient signifiée à Z _____ SA en mai 2023. Pour ces motifs, il était nécessaire non seulement d'ordonner la suspension immédiate des travaux en cours sur les n^{os} xxx1 et xxx2, mais aussi d'exiger la suppression des travaux d'aménagement d'un accès sur la parcelle n^o xxx4 qui n'avaient jamais été autorisés.

Invitée à se déterminer sur la demande de mesures provisionnelles, Z _____ SA a proposé en substance de la rejeter, le 3 juillet 2023. Elle a en outre déposé un exemplaire d'une décision du Tribunal de district de Sierre du 5 juin 2013 qui rejetait une demande semblable de V _____.

Le 4 juillet 2023, le conseil communal a indiqué qu'il maintenait sa position.

Le Conseil d'Etat a rejeté, le 19 juillet suivant, la demande de mesures provisionnelles figurant dans le recours administratif précité.

Sur le fond, Z _____ SA a conclu au rejet de ce recours, le 9 août 2023.

Le lendemain, le conseil communal s'est référé à sa détermination précédente ainsi qu'à toutes celles qu'il avait déjà déposées dans les diverses procédures ouvertes en lien avec ce projet de construction.

Le 2 octobre 2023, V _____ et consorts ont maintenu leurs motifs et conclusions, ajoutant que des ancrages avaient également été réalisés sur la parcelle de W _____, sans que celui-ci ait donné son consentement.

A la demande du SAIC, Z _____ SA s'est déterminée, le 2 novembre suivant, en affirmant, sur la base d'un plan joint à son envoi, que les ancrages n'empiétaient en aucun cas sur les propriétés voisines.

Le 27 novembre 2023, V _____ et consorts ont contesté ces affirmations, soutenant que le dépôt de ce plan ne permettait nullement d'établir que les travaux d'ancrage avaient été réalisés sans empiètement sur les biens-fonds voisins. Au demeurant, ils ont relevé que ce plan montrait plusieurs points d'ancrage situés à une distance inférieure à 6 m de la limite de propriété. A les suivre, ces travaux avaient bel et bien empiété illégalement sur les parcelles voisines. Afin d'étayer leurs allégations, ils ont produit deux photographies du chantier ainsi qu'une photographie de l'accès à celui-ci, qui avait fait l'objet de travaux de goudronnage.

Z _____ SA a maintenu ses arguments, le 11 décembre 2023. Elle a notamment précisé que la longueur des ancrages avait été adaptée afin de les éloigner de la limite de propriété, ce qu'avait attesté l'entreprise en charge de leur réalisation dans une lettre du 1^{er} décembre précédent.

Quatre jours plus tard, l'autorité communale a indiqué qu'elle se référait à cette attestation.

Le 31 janvier 2024, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. 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°s 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 la Cour de céans dans une décision du 1^{er} septembre 2022 rejetant une requête de mesures provisionnelles d'autres propriétaires voisins à l'encontre de travaux d'aménagement d'une route d'accès aux parcelles n°s 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.) ». Enfin, le Conseil d'Etat a estimé, sur la base des plans et de l'attestation déposés par Z _____ SA, que les ancrages avaient été implantés à l'écart des parcelles des opposants.

E.a Le 7 mars 2024, V _____ et consorts ont conclu céans, sous suite de frais et de dépens, principalement à la réforme de cette décision en ce sens que les travaux en cours sur les parcelles n°s xxx1, xxx2, xxx4 et xxx5 sont interrompus et que la remise en état des lieux est ordonnée ; subsidiairement, ils ont sollicité l'annulation de ladite décision et le renvoi de l'affaire au Conseil d'Etat pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En outre, à titre de mesures provisionnelles, ils ont requis qu'il soit fait interdiction à Z _____ SA d'entreprendre ou de poursuivre tous travaux de construction sur les n°s xxx1 et xxx2 jusqu'à droit connu sur le sort du recours.

A l'appui de leurs conclusions, V _____ et consorts ont d'abord maintenu que l'autorisation de construire délivrée en 2012 était dépourvue de toute validité, dès lors que les parcelles précitées n'étaient pas équipées faute d'accès à la voie publique. A cet égard, ils ont rappelé que les promoteurs avaient renoncé à utiliser un accès par le sud, en raison des oppositions de propriétaires voisins, et que leur demande visant à aménager un accès par le nord avait été refusée par la CCC, le 15 février 2017. Ils ont aussi relevé que les conclusions de l'expertise de 2019 ordonnée par le conseil communal excluaient la réalisation d'un accès par le nord, notamment en raison de la déclivité du terrain. Ils ont ajouté que ni la Cour de céans, ni le Tribunal fédéral n'avaient encore formellement examiné la validité matérielle de l'autorisation de construire qu'ils critiquaient. En outre,

V _____ et consorts ont maintenu que, même en supposant que cette autorisation avait été délivrée valablement, elle était par la suite devenue caduque, faute d'avoir été utilisée dans le délai de validité de trois ans. A les suivre, les travaux réalisés en 2015 sur les n^{os} xxx1 et xxx2 – qui consistaient en la pose d'un radier de fondation sous-dimensionné et devenu inutilisable faute d'entretien – ne s'assimilaient pas à un début d'exécution du projet de construction. De plus, les parcelles avaient ensuite été laissées à l'abandon pendant plus de sept ans, ce qui démontrait l'inexistence de travaux importants, au sens de l'art. 51 LC, sur ces immeubles. Enfin, V _____ et consorts ont souligné que les tirants d'ancrage avaient tous une longueur de 6 m, ce qui permettait de conclure, au vu de la position des parois clouées dans lesquelles ils avaient été implantés, que certains de ces ancrages empiétaient de plusieurs mètres sur les parcelles de V _____ et de W _____. Dès lors que ces propriétaires n'avaient pas consenti à ces travaux, l'autorisation de construire avait été octroyée en violation du droit.

A titre de moyens de preuve, les intéressés ont sollicité une inspection des lieux ainsi que la mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer, d'une part, si le radier réalisé en 2015 est implanté au bon endroit et si ses dimensions sont adéquates et, d'autre part, si les ancrages réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée et s'ils empiètent sur les parcelles voisines. Ils ont joint à leur mémoire les copies de plusieurs pièces dont la plupart figuraient déjà au dossier.

E.b Le 20 mars 2024, Z _____ SA a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet de la requête de mesures provisionnelles, soutenant que le susnommé ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt compromis justifiant que l'arrêt des travaux en cours soit ordonné.

Le lendemain, le conseil communal de B _____ a indiqué qu'il renonçait à se déterminer formellement sur cette requête, tout en se référant au refus d'une demande similaire décidé par la Cour, le 8 février 2024, dans la cause connexe A1 24 2.

Le 27 mars 2024, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé de rejeter le recours.

Le 9 avril suivant, V _____ et consorts ont 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. Ils ont précisé que l'état initial était un sentier pédestre. Afin d'étayer leurs allégations, ils ont 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.

Dans sa réponse du 22 avril 2024 sur le fond de l'affaire, l'autorité communale a conclu au rejet du recours. Elle a notamment réaffirmé que l'autorisation de construire critiquée avait été valablement délivrée en 2012, les parcelles concernées étant desservies par un accès public ainsi que la Cour de céans l'avait constaté dans un ACDP A1 22 8 du 9 décembre 2012. Elle a aussi relevé que les titulaires de cette autorisation en avaient fait usage dans le délai de validité. Quant aux ancrages, elle s'est référée aux pièces du dossier qui permettaient d'établir qu'ils avaient été réalisés sans empiéter sur les parcelles voisines et qui résistaient aux allégations dépourvues de fondement de V _____ et consorts.

Ceux-ci ont répliqué spontanément, le 3 mai suivant, en maintenant leurs motifs et conclusions. Ils ont en outre requis l'édition par la CCC d'un dossier de police des constructions de 2021 relatif à des travaux réalisés sur les parcelles n^{os} xxx4 et xxx5 (aménagement d'un accès provisoire par le nord).

Z _____ SA s'est déterminée sur le fond de l'affaire, le 14 mai 2024. Elle a notamment affirmé que l'autorisation de construire avait été utilisée, ce qu'avaient constaté tant la Cour de céans (ACDP A1 16 267 du 9 février 2017 consid. 3.2 et 4.3) que le Tribunal fédéral (arrêt 1C_160/2017 du 3 octobre 2017 consid. 7.2). Elle a aussi soutenu que les arrêts précédemment rendus dans ce dossier retenaient que les n^{os} xxx1 et xxx2 disposaient bien d'un accès à la voie publique et étaient, partant, équipés au sens de l'art. 19 LAT (ACDP précités A1 14 180 consid. 5.3 et A1 16 267 consid. 5.2 ; arrêt 1C_160/2017 précité consid. 6). A cet égard, le refus de la CCC d'autoriser la réalisation d'un projet d'accès par le nord ne démentait pas ce constat. 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. Enfin, il n'y avait aucune raison de douter que les tirants d'ancrage avaient été implantés sans empiéter sur les propriétés voisines. Z _____ SA a ainsi conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

Dans leurs observations du 10 juin 2024, V _____ et consorts ont maintenu leurs motifs et critiqué les arguments formulés par Z _____ SA et par le conseil communal.

Le 18 juin suivant, Z _____ SA a indiqué que ces critiques étaient infondées ; l'autorité communale a fait de même, le 25 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 les recourants ne sont pas intervenus dans la procédure d'opposition ouverte par cette publication, alors qu'ils auraient 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, les recourants ne peuvent 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, les recourants soutiennent que les travaux en cours sur les parcelles n^{os} xxx1, xxx2, xxx4 et xxx5 doivent être interrompus et qu'une remise en état des lieux doit être ordonnée. Ils affirment que les bénéficiaires de l'autorisation de construire n'en ont pas fait usage dans le délai légal et que celle-ci est, partant, devenue caduque. Ce grief est recevable, attendu qu'il ne pouvait manifestement pas être formulé durant la procédure d'autorisation de construire.

Les recourants arguent 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, les recourants expliquent 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 (cf. mémoire p. 5). 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} 31 et 37 du dossier de recours de droit administratif). 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.

Enfin, l'argument qui invoque un empiètement des tirants d'ancrage sur les parcelles respectives de V _____ et de W _____ apparaît recevable. En effet, tout semble indiquer que ces travaux techniques ne ressortaient pas explicitement des plans mis à l'enquête en 2012. Partant, on ne pouvait pas attendre des intéressés qu'ils invoquent un empiètement de ces travaux sur leurs biens-fonds dans la procédure d'opposition.

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, les recourants requièrent d'abord 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.

Les recourants proposent ensuite la mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer, d'une part, si le radier réalisé en 2015 est implanté au bon endroit et si ses dimensions sont adéquates et, d'autre part, si les ancrages réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée et s'ils empiètent sur les parcelles voisines. Comme nous le verrons aux considérants 4 et 6 ci-après, les griefs que ces offres de preuve soutiennent peuvent être traités en l'état du dossier, ce qui rend l'administration de ces moyens superflue.

Enfin, les intéressés sollicitent l'édition par la CCC d'un dossier de police des constructions de 2021 relatif à des travaux réalisés sur les parcelles n^{os} xxx4 et xxx5 (aménagement d'un accès provisoire par le nord). Cette offre de preuve est elle aussi refusée, la Cour ne discernant pas en quoi les pièces de ce dossier pourraient être utiles à la résolution de la cause.

2. L'affaire porte sur le refus du conseil communal de B _____ d'ordonner l'arrêt des travaux en cours sur les n^{os} xxx1 et xxx2 (construction d'un bâtiment d'habitation) et sur les n^{os} xxx4 et xxx5 (aménagement d'un accès carrossable) ; elle concerne aussi, consécutivement, le refus d'ordonner la remise en état des lieux. Le Conseil d'Etat a confirmé sur recours la légalité du prononcé communal. Après avoir rappelé les normes applicables au cas d'espèce (cf. *infra*, consid. 3), la Cour examinera si cette décision cantonale résiste aux critiques des recourants qui allèguent que l'autorisation de construire est devenue caduque faute d'avoir été utilisée (cf. *infra*, consid. 4) et que les parcelles en cause ne sont pas équipées (cf. *infra*, consid. 5). Enfin, elle se penchera sur le grief qui invoque un empiètement des tirants d'ancrage sur les biens-fonds voisins (cf. *infra*, consid. 6).

3.

3.1 S'agissant du droit matériel applicable, on relèvera que les travaux dont les recourants demandent l'interruption ont commencé après l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, de la LC et de l'OC. Il sera donc fait application de ces normes dans la présente cause, sous réserve du considérant 4 ci-après.

3.2 Selon l'art. 56 al. 1 LC, « 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 ordonne l'arrêt total ou partiel des travaux et le fait observer ; lorsque les circonstances l'exigent, elle peut ordonner l'interdiction d'utiliser les bâtiments et installations illicites ».

Dite autorité est en outre habilitée, en pareille situation, à fixer « un délai convenable au perturbateur (par situation et/ou par comportement) pour se déterminer sur les travaux

exécutés » (art. 57 al. 1 LC). « 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 » (art. 57 al. 2 LC) ; « si une régularisation est manifestement exclue d'emblée, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit » (art. 57 al. 3 LC), en tenant compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi (art. 46 al. 2 OC).

4.

4.1 Dans un premier moyen, les recourants affirment que l'autorisation de construire délivrée en 2012 pour la construction d'un bâtiment d'habitation sur les n^{os} xxx1 et xxx2 est devenue caduque, dès lors que les bénéficiaires 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. Ils en déduisent que les travaux ont repris illégalement en 2023 sur ces parcelles, de sorte qu'il s'imposait d'ordonner leur interruption et la remise en état des lieux. Le même raisonnement valait pour les travaux d'aménagement d'un accès réalisés sur les n^{os} xxx4 et xxx5.

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.

4.2 Ce grief implique d'examiner la validité d'une autorisation de construire rendue en 2012 et de déterminer si l'exécution du projet a commencé dans le délai légal de trois ans. Tous les faits déterminants sont antérieurs à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, de la LC et de l'OC, de sorte qu'il convient en principe de traiter ce grief à l'aune de l'ancien droit cantonal des constructions (aLC et aOC).

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 (art. 51 al. 1 LC) reprend d'ailleurs les règles prévalant sous l'empire de l'ancien droit et codifie cette jurisprudence.

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.

Les recourants soutiennent 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 césans n'est donc pas nouveau et, pas plus qu'auparavant, ne permet de constater que l'autorisation de construire 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 Z _____ SA l'achèvement des travaux. Les recourants invoquent 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 des recourants, 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. décision du 12 mai 2023, sous pièces n^{os} 78 ss du dossier du Conseil d'Etat). Céans, les recourants ne formulent 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 Les recourants soutiennent ensuite 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. Ils relèvent que les promoteurs ont renoncé à utiliser un accès par le sud, en raison des oppositions de propriétaires voisins, et que leur demande visant à aménager un accès par le nord a été refusée par la CCC, le 15 février 2017. Ils font aussi remarquer que les conclusions de l'expertise de 2019 ordonnée par le conseil communal excluent la réalisation d'un accès par le nord, notamment en raison de la déclivité du terrain. Ils précisent que ni la Cour de céans, ni le Tribunal fédéral n'ont encore formellement examiné cette question qui remet en cause la validité matérielle de l'autorisation de construire.

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 par la Cour de céans dans une décision du 1^{er} septembre 2022 rejetant 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 précitées.

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 B _____ et qui permet de relier le chemin public municipal des G _____ à la route de D _____. Il est donc *a priori* possible de se rendre sur les parcelles précitées en empruntant ce chemin public, soit depuis la route de D _____ (accès par le nord), soit depuis le chemin des G _____ (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 76 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 (cf. pièces n°s 123 s. du dossier de recours de droit administratif). Dans l'affaire connexe A1 24 2, dite autorité a d'ailleurs précisé que l'accès envisagé aux n°s xxx1 et xxx2 est l'accès public au sud (cf. lettre du 19 avril 2024, sous pièces n°s 163 s. du dossier de recours de droit administratif A1 24 2). Il s'ensuit que les griefs que les recourants formulent 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 H _____. 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 B _____ au profit du n° xxx1 de H _____ qui cédait à sa cocontractante le n° xxx8 [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° xxx9 de la bourgeoisie de B _____ "afin de relier le projet au réseau des routes publiques (utilisation de la route des G _____)" ». 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 G _____ 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} 76 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 un ordre d'arrêt des travaux, ce que l'autorité précédente a retenu à juste titre.

6.

6.1 Enfin, les recourants maintiennent que certains tirants d'ancrage ont été implantés en empiétant de plusieurs mètres dans le sous-sol des parcelles de V _____ et de W _____. Ils arguent que ces tirants d'ancrage ont tous une longueur de 6 m, sur la base de photographies prises sur le chantier, et que les parois clouées ont été réalisées à une distance inférieure à 6 m par rapport aux limites de propriété. Ils en infèrent que l'autorisation de construire, qui se fondait sur des plans prévoyant ces ancrages illégaux, a été octroyée en violation du droit, les propriétaires en question n'ayant pas consenti à ces travaux sur leurs biens-fonds respectifs.

6.2 Ces allégations ont été démenties par le directeur des travaux, qui a pris des renseignements auprès de l'entreprise spécialisée ayant réalisé les ancrages (cf. courriel du 1^{er} décembre 2023, sous pièce n° 167 du dossier du Conseil d'Etat). Celle-ci a précisé que les tirants d'ancrage « ne s'approchent en aucun cas de la limite de propriété » et que « les longueurs de tirants qui figurent sur [le] plan d'emprise ont été totalement respectées » (cf. lettre du 1^{er} décembre 2023, sous pièce n° 166 du dossier précité). Le plan en question (cf. pièces n^{os} 164 s. du dossier précité) comporte des annotations indiquant que les tirants ont été implantés sur des longueurs de 3 à 6 m au nord et de 3 m à l'ouest. Il reporte aussi la limite avec les parcelles de V _____, au nord, et de W _____, à l'ouest, montrant que les ancrages n'ont pas empiété sur ces biens-fonds.

Ces renseignements apparaissent probants, dès lors qu'ils émanent de l'entreprise ayant réalisé les travaux en cause. En outre, on ne saurait sérieusement considérer que celle-ci avait un quelconque intérêt à émettre de fausses déclarations écrites, surtout dans le contexte décrit plus bas. D'ailleurs, dans l'hypothèse où elle aurait malgré tout implanté des tirants empiétant sur la propriété des voisins, on discerne mal ce qui aurait pu l'inciter à dissimuler cet état de fait, dès lors qu'elle se conformait aux instructions de la direction des travaux et de Z _____ SA.

Pour leur part, les recourants joignent à leur mémoire des photographies prises sur le chantier en mai 2023, montrant notamment des tirants d'ancrage longs de 6 m (cf. pièces n^{os} 100 à 104). Si l'on peut naturellement envisager que ces éléments étaient initialement destinés à être implantés partout sur les parois clouées, on ne peut en revanche pas exclure que des tirants d'ancrage plus courts ont été utilisés lorsque cela était nécessaire afin de respecter la limite de propriété. Cette seconde hypothèse est d'autant plus vraisemblable que V _____ s'était plaint auprès de l'autorité communale, le 2 mai 2023, des travaux d'ancrage qui étaient projetés (cf. pièces n^{os} 50 s. du dossier du Conseil d'Etat) et qu'il avait obtenu du Tribunal de district de F _____, le 9 mai suivant, l'interdiction formelle d'empiéter sur sa parcelle au moyen de ces ancrages (cf. pièces n^{os} 3 s. de ce dossier). C'est dire que Z _____ SA connaissait cette interdiction et qu'elle en a informé l'entreprise en charge des travaux, ce qui ressort d'un courriel explicatif que son mandataire écrivait au service technique communal, le 7 septembre 2023 (cf. pièce n° 152 du dossier précité). Dans de telles circonstances, il aurait été pour le moins téméraire de réaliser les travaux en empiétant sur les parcelles voisines. Les craintes en ce sens que les recourants évoquent ne sont dès lors pas fondées.

Ceux-ci produisent également des plans d'ingénieur relatifs à ces parois clouées (cf. pièces n^{os} 105 s.), sur lesquels l'on remarque que tous les tirants d'ancrage ont une longueur de 6 m. Il apparaît toutefois que ces plans sont antérieurs à la reprise du chantier au printemps 2023 et que, vu l'interdiction prononcée entre-temps par le Tribunal de district de F _____, ils ne sont pas de nature à établir que les ancrages ont été implantés sur une longueur de 6 m.

6.3 Il s'ensuit que les autorités précédentes se sont fiées à bon droit aux déclarations de l'entreprise en charge des travaux d'ancrage et à celles de Z _____ SA. Partant, ce grief doit être, lui aussi, écarté.

7.

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

7.2 Vu l'issue du litige, les frais des causes doivent être mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA) ; ceux-ci n'ont 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.

7.3 Les recourants devront verser des dépens à Z _____ 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 cinq pages et d'une détermination subséquente d'une page (art. 4, 27 et 39 LTar).

7.4 Le présent arrêt rend sans objet la demande de mesures provisionnelles.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté.
2. La demande de mesures provisionnelles du 7 mars 2024 est sans objet.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de V _____, de W _____ et de X _____ et Y _____, solidairement entre eux ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens.
4. V _____, W _____ et X _____ et Y _____ verseront à Z _____ SA une indemnité de 1800 fr. à titre de dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Xavier Pétremand, avocat à Lausanne, pour les recourants, à Maître Philippe Loretan, avocat à Sion, pour Z _____ SA, à Maître Laurent Schmidt, avocat à Sion, pour le conseil communal de B _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 10 septembre 2024.