

**ARRÊT DU 26 FÉVRIER 2016**

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

Composition : Thomas Brunner, président, Christophe Joris, juge, Frédéric Fellay, suppléant

**en la cause**

**Q**\_\_\_\_\_, **R**\_\_\_\_\_ et **S**\_\_\_\_\_, **T**\_\_\_\_\_, **U**\_\_\_\_\_,  
**V**\_\_\_\_\_, **W**\_\_\_\_\_ et **X**\_\_\_\_\_, **Y**\_\_\_\_\_, recourants, tous  
représentés par Maître M\_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, **MUNICIPALITÉ DE**  
**N**\_\_\_\_\_, autre autorité, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Z**\_\_\_\_\_,  
représentée par Maître O\_\_\_\_\_

(construction d'un immeuble d'habitation à P\_\_\_\_\_)

recours de droit administratif contre la décision du 3 juin 2015

## Faits

**A.** Le n° xxx1 est un bien-fonds de 2964 m<sup>2</sup> situé au lieu-dit « A\_\_\_\_\_ », sur le coteau de P\_\_\_\_\_, entre le chemin de B\_\_\_\_\_, à l'aval (nord), et le chemin C\_\_\_\_\_, à l'amont (sud), à quelque 250 mètres à vol d'oiseau de l'église de P\_\_\_\_\_, édiflée à l'est. Il est classé en zone mixte de D\_\_\_\_\_ au sens des articles 26 ss du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), approuvé par le Conseil d'Etat le 17 juin 2009, de l'ancienne commune de P\_\_\_\_\_, fusionnée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 avec celle de N\_\_\_\_\_. Par acte authentique du 18 septembre 2012, la municipalité de P\_\_\_\_\_ avait érigé l'immeuble en propriété par étages et simultanément cédé à E\_\_\_\_\_ SA - actuellement F\_\_\_\_\_ SA -, en vue de l'édification d'un immeuble et contre versement d'un montant de 592'800 fr., toutes les parts d'étages sauf trois (n<sup>os</sup> xxx2 à xxx4). Totalisant 300 millièmes, ces trois PPE restées en mains communales portent sur des abris militaires et de protection civile ainsi qu'un poste de commandement datant d'une vingtaine d'années. Ces ouvrages préexistants, aménagés en terrasse et recouverts par une couche de terre végétale, se manifestent singulièrement au niveau du chemin de B\_\_\_\_\_, où court une façade bétonnée de quelque 80 m de long et d'une hauteur comprise entre 2 m 50, à l'ouest, et 3 m, à l'est.

**B.** Par décision du 19 décembre 2013, communiquée le 16 janvier 2014, la Ville de N\_\_\_\_\_ autorisa E\_\_\_\_\_ SA à construire, sur ce socle, un immeuble d'habitation de sept étages (36 appartements), avec parking souterrain de 50 places (dossier 2013-129). Le 14 février 2014, divers voisins déboutés par la municipalité, à savoir Q\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ (ci-après : Q\_\_\_\_\_ et consorts) déférèrent ce prononcé au Conseil d'Etat.

Le 5 mai 2014, alors que ce procès était pendant, l'entreprise individuelle G\_\_\_\_\_ – actuellement Z\_\_\_\_\_ – déposa un nouveau projet modifié (42 appartements ; 31 places de parc couvertes, 25 cases extérieures), prévoyant un étage de moins (dossier 2014-98). L'exécutif local l'agréa en séance du 18 septembre 2014, en levant simultanément l'opposition que Q\_\_\_\_\_ et consorts avaient interjetée suite à l'avis d'enquête paru au Bulletin officiel n° xxx du xxx 2014. Ces voisins recoururent derechef au Conseil d'Etat, le 5 novembre 2014.

C. Par décision du 3 juin 2015, aujourd'hui en force, cette autorité admit leur recours du 14 février 2014 et annula le permis du 19 décembre 2013, qui avait agréé un projet usant de manière déraisonnable des possibilités de bâtir réglementaires et qui violait la clause d'esthétique de l'article 74 RCCZ. Le considérant 3d de ce prononcé retient que la construction litigieuse s'insère dans une zone mixte où le législatif communal avait délibérément accepté la possibilité d'édifier des bâtiments ayant une échelle différente de celle des maisons individuelles, majoritaires sur le coteau de P\_\_\_\_\_. Le complexe scolaire et administratif sis à proximité immédiate était lui-même de dimension importante. De ce point de vue, la construction d'un immeuble à corps échelonnés, d'une longueur d'environ 70 m, n'était donc pas d'emblée exclue, ce d'autant moins que les locaux existants constituaient déjà une barre de béton visible de loin et que les édifices situés immédiatement en amont ne revêtaient aucune valeur particulière. Le secteur concerné était cependant visible de loin et, même avec une implantation en terrasses des corps de bâtiment, la hauteur totale perceptible depuis la plaine, calculée du chemin de B\_\_\_\_\_ à la ligne supérieure de la toiture, atteignait 25 m. Cette hauteur avoisinait le double de celle de 13 m 50 autorisée par le règlement dans la zone (art. 30 al. 3 RCZ), cela sur une longueur importante de 70 m. Le niveau du chemin H\_\_\_\_\_, en amont, était dépassé de près de 5 m. Par ailleurs, le choix de reconstituer le terrain naturel existant avant la construction des locaux militaires et de protection civile venait encore accentuer cette hauteur. La disproportion entre le nouveau bâtiment et les constructions environnantes était donc manifeste et devait être considérée, avec les différents experts consultés, comme excessive, portant une atteinte massive à l'aspect du site et rompant de manière inacceptable l'harmonie générale du coteau où l'immeuble en procès devait trouver place.

Ces experts étaient l'urbaniste-conseil de la Ville de N\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, l'architecte municipal J\_\_\_\_\_, qui s'étaient tous deux exprimés dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, et ceux de la sous-commission des sites (SCS) du service des bâtiments, monuments et archéologie, spécialistes cantonaux que l'organe d'instruction du recours administratif avait interpellés le 19 février 2015.

Le 7 décembre 2013, l'urbaniste-conseil avait émis un préavis négatif motivé comme suit :

Le projet d'immeuble de G\_\_\_\_\_ est particulièrement déconcertant : son énorme volume est complètement hors de l'échelle du village de P\_\_\_\_\_ et sa typologie en terrasses est étrangère à la morphologie des bâtisses existantes.

L'impact visuel dans le coteau sera redoutable : de par ses dimensions - env. 24 m de haut (7 étages) et 100 de large - l'immeuble sera beaucoup plus imposant que l'église de P\_\_\_\_\_ et lui fera concurrence. [...]

Le village de P\_\_\_\_\_ avec son église repère (illuminée la nuit), les hameaux voisins, les cultures d'abricotiers et les cordons boisés donnent aujourd'hui une image harmonieuse et cohérente de l'ubac. Cette richesse indéniable mérite d'être préservée tout en permettant un développement de qualité.

Par courriel du 11 décembre 2013 adressé à la présidente de la commission communale de l'édilité, l'architecte de Ville s'était référé à l'avis de l'\_\_\_\_\_ pour confirmer qu'au niveau architectural et paysager, le projet était incohérent avec le bâti environnant.

Le 27 février 2015, la SCS déclara souscrire à l'appréciation portée par ces deux spécialistes en indiquant notamment ce qui suit :

La commission des sites préavise négativement ce projet compte tenu de son impact important dans l'environnement bâti et paysager actuel et ceci principalement en raison de la volumétrie hors d'échelle du bâtiment, projet en un seul « bloc » homogène, très étranger au site. Elle reste néanmoins favorable à la réalisation d'un projet sur le parking existant mais mieux intégré en volumétrie et cohérent dans son concept avec les typologies du bâti environnant. Elle demande également dans ce projet que l'impact visuel depuis la plaine soit mieux pris en considération et ceci en respect non seulement au village de P\_\_\_\_\_ et son église mais aussi au site dans sa globalité avec hameaux et paysages arboricoles environnants. Si le photomontage proposé nous renseigne de l'impact du projet sur le bâti direct environnant, il reste insuffisant pour cette appréciation importante depuis la plaine. Ce photomontage devrait permettre également de trouver le rapport d'échelle qu'il convient entre ce nouveau volume et celui de l'église de P\_\_\_\_\_.

**D.** Par décision séparée portée également en séance du 3 juin 2015, le Conseil d'Etat rejeta le recours du 5 novembre 2014, qui arguait à tort de l'incompétence de la Ville de N\_\_\_\_\_ pour statuer sur la demande au regard des règles posées en la matière par l'article 46 alinéa 1 de l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (OC ; RS/VS 705.100) et excipait vainement d'une violation des exigences légales de signature de la demande d'autorisation de construire (art. 33 al. 2 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 - LC ; RS/VS 705.1). Q\_\_\_\_\_ et consorts excédaient le cadre admissible du litige quand ils invoquaient une prétendue contrariété du projet avec les termes de la convention passée le 8 mai 1988 entre l'ancienne commune de P\_\_\_\_\_ et la Confédération suisse « concernant la construction, le financement, l'entretien et l'exploitation du cantonnement et des bureaux pour la troupe dans l'immeuble 'K\_\_\_\_\_ ' » ou faisaient valoir que le prix de vente des PPE décidé par l'assemblée primaire de P\_\_\_\_\_ le 16 juin 2012 différerait potentiellement de celui de 592 800 fr. convenu le 18 septembre 2012. Sous

l'angle esthétique, le Conseil d'Etat jugea que la Ville de N\_\_\_\_\_ avait, cette fois-ci, fait un usage admissible de son très large pouvoir d'appréciation, principalement parce que la hauteur totale perceptible depuis la plaine n'était plus que de 22 m. La hauteur de 13 m 50 pour chaque corps de bâtiment était par ailleurs respectée et avait été correctement calculée depuis le terrain naturel, soit depuis le terrain excavé il y a une vingtaine d'années et dont il n'était pas nécessaire d'examiner s'il devait être qualifié de terrain aménagé, du moment qu'il était plus bas que l'ancien terrain naturel. L'accès à la route cantonale avait été reconnu conforme aux normes VSS par le Service des routes, transports et cours d'eau (SRTCE) tandis que celui prévu sur la route communale C\_\_\_\_\_ n'allait pas perturber la circulation. Contrairement à ce qu'alléguaient les recourants, une notice d'impact n'était pas nécessaire en pareil cas. Enfin, il n'y avait pas lieu d'entrer en matière sur leur grief consistant à reprocher au projet ne pas pouvoir prendre place en zone mixte de D\_\_\_\_\_ du moment que celle-ci se destinait expressément, entre autres affectations, à l'habitat.

**E.** Le 10 juillet 2015, Q\_\_\_\_\_ et consorts requièrent le Tribunal de déclarer ce prononcé de rejet nul de plein droit en raison de l'incompétence matérielle de la Ville de N\_\_\_\_\_, subsidiairement de l'annuler pour les diverses raisons qu'avancait leur recours administratif du 5 novembre 2014.

La Commune de N\_\_\_\_\_ et le Conseil d'Etat proposèrent de rejeter le recours, les 30 juillet, respectivement 26 août 2015.

Z\_\_\_\_\_ conclut également au rejet du recours, le 8 septembre 2015, sous suite de frais et dépens.

Le 16 octobre 2015, les recourants maintinrent leurs conclusions dans une écriture à laquelle l'intimée réagit le 2 novembre 2015.

L'instruction s'est close le 17 novembre 2015 par la communication, aux divers intéressés, des remarques que les recourants déposèrent le 16 novembre 2015 à propos de la détermination de Z\_\_\_\_\_.

Les autres faits importants à l'arrêt seront repris ci-après dans la mesure utile.

### **Considérant en droit**

1. Régulièrement formé par des propriétaires sis à proximité immédiate ou à faible distance du n° xxx1, le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

2.1 Q\_\_\_\_\_ et consorts requièrent le Tribunal de constater la nullité du permis de bâtir confirmé en instance de recours administratif. A l'appui de cette conclusion principale du recours, ils relèvent que les parts d'étages détenues par la Ville de N\_\_\_\_\_ totalisent 300 millièmes. A les écouter, cette collectivité publique revêtait dès lors une position de partie au projet, pour 30 % au moins, circonstance qui l'empêchait de se prononcer matériellement sur la demande d'autorisation de construire en vertu des règles de compétence prévues par le droit cantonal de la construction.

2.2 L'article 2 alinéa 2 LC dit que « [l]a commission cantonale des constructions est [...] compétente pour les projets dont la commune est requérante ou partie ». Selon l'article 46 alinéa 1 OC, « les projets [...] dont la commune est requérante ou partie pour 30 pour cent au moins sont subordonnés à une autorisation de construire de la commission cantonale des constructions ». Introduites par des nouvelles du 4 septembre 2003 (modification de la LC) et du 8 juin 2004 (modification de l'OC), ces règles tendent à éviter que les communes soient « juges et parties » (cf. Bulletin des séances du Grand Conseil du Canton du Valais - BSGC, session ordinaire de juin 2003, p. 308). Selon les messages accompagnant ces projets de modifications, est partie « une commune qui intervient dans un projet en tant que copropriétaire, actionnaire, etc. avec une participation supérieure à un pourcentage à fixer dans l'ordonnance » (ibidem). Ce pourcentage a été arrêté à 30 pour cent à l'article 46 alinéa OC, en considération du fait qu'à partir de ce taux, « [...] la commune est suffisamment impliquée dans un projet pour que la compétence de décider soit transférée à la commission cantonale des constructions » (BSGC, session ordinaire de juin 2004, p. 897).

2.3 En l'espèce, le Conseil d'Etat a jugé que, du moment que l'ouvrage querellé ne se rapportait à aucune des unités d'étages - déjà construites - sur lesquelles la commune de N\_\_\_\_\_ disposait d'un droit exclusif, cette collectivité publique ne participait d'aucune manière au projet et était compétente pour statuer. L'intimée, qui est du

même avis, ajoute céans que l'acte du 18 septembre 2012 institue des sous-communautés (cf. p. 8 dudit acte) et « sauvegarde totalement l'indépendance des immeubles, soit de l'immeuble public affecté à l'usage militaire et de l'immeuble privé autorisé par la décision attaquée ». Ainsi, faute d'être partie de la sous-communauté des propriétaires d'étages des futurs appartements, la commune de N\_\_\_\_\_ n'intervenait ni comme requérante ni comme partie au projet.

Le Tribunal ne peut souscrire à cette opinion, qui perd en effet de vue que, dans le régime de la communauté des propriétaires d'étages, chaque propriétaire d'étages est copropriétaire de tous les locaux de la propriété par étages, même ceux attribués en droit exclusif à un autre propriétaire d'étages : si la propriété par étages est une forme particulière de copropriété, elle n'en reste pas moins une copropriété (A. Wermelinger, La propriété par étages, 3<sup>e</sup> éd., 2015, n° 5 ad art. 712a CC et les références citées). Le droit du propriétaire d'étage, comme tout droit de copropriété, porte ainsi sur l'immeuble tout entier (P.-H. Steinauer, Les droits réels, t. I, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n° 1124a et les références). Sur cet arrière-plan, l'on ne saurait valablement prétendre que la commune de N\_\_\_\_\_ n'est d'aucune manière concernée par l'édification d'un bâtiment d'habitation en partie sur les dalles des ouvrages existants. Sa qualité de partie au projet au sens de l'article 2 alinéa 2 LC - disposition qui ne confère pas à la notion une portée différente de celle qui découle de l'article 6 lettre a LPJA (« personne physique ou morale dont les droits et obligations sont ou pourraient être atteints par la décision à prendre ; cf. p. ex. A1 12 160 du 19 avril 2013 consid. 7.3 et P1 09 63 du 26 mai 2010 consid. 4b) - est inhérente à son statut de copropriétaire (d'étages), à raison de 300 millièmes, ce que confirment les travaux législatifs, desquels il ressort expressément qu'une commune intervenant dans un projet comme copropriétaire doit se dessaisir du dossier au profit de la CCC. Cette solution se justifie également au regard de la position particulière de la Ville de N\_\_\_\_\_, appelée à statuer sur une demande d'autorisation de construire concrétisant la propriété par étages qu'elle a constituée le 18 septembre 2012 sur son bien-fonds. Le projet s'inscrit par ailleurs dans le prolongement de la cession par P\_\_\_\_\_, à titre onéreux, des parts de PPE, moyennant que G\_\_\_\_\_ SA introduise la procédure d'autorisation d'ici fin 2012 et la poursuive jusqu'à l'obtention de la décision définitive de « l'autorité compétente », qu'elle entreprenne les travaux dans un délai d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation de construire en force et continue ces travaux jusqu'à la fin de l'exécution du complexe immobilier autorisé, engagements en garantie desquels un droit d'emption a été constitué en faveur de la municipalité.

**2.4** Au vu des circonstances exposées ci-dessus, force est d'admettre que la demande d'autorisation de construire était à trancher par la CCC et non par la Ville de N\_\_\_\_\_. Le moyen tiré d'une violation des règles de compétence des articles 2 alinéa 2 LC et 46 alinéa 1 LC est donc bien-fondé. La question de savoir si ce vice non sanctionné à tort par le Conseil d'Etat est suffisamment grave pour entraîner la nullité du permis de bâtir souffre de rester indéterminée. Ici, l'on ne décèle en effet aucun intérêt à distinguer entre nullité et annulabilité. Il se justifie, partant, de s'en tenir à ce régime-ci, qui fait règle, et, en conséquence, d'annuler le prononcé attaqué ainsi que l'autorisation municipale de construire du 18 septembre 2014.

**3.1** Cette issue du litige s'impose pour une autre raison encore, en rapport avec l'intégration de l'immeuble dans son environnement, jugée cette fois-ci satisfaisante par le Conseil d'Etat. Sur ce point, la décision attaquée retient que le projet modifié ne présente désormais plus qu'une hauteur totale perceptible depuis la plaine de 22 mètres depuis le chemin de B\_\_\_\_\_ jusqu'à la ligne supérieure de la toiture. Cette hauteur excédait de 8 mètres 50 la limite de 13 mètres 50 prévue par l'article 30 alinéa 3 RCCZ et n'entraînait qu'un dépassement du chemin H\_\_\_\_\_, à l'amont, de 2 mètres en moyenne. La longueur de 70 mètres demeurait, mais ne pouvait empêcher à elle seule l'édification du bâtiment dès lors que l'ordre contigu était autorisé dans cette zone et que les constructions échelonnées n'y étaient pas interdites. L'instance précédente a également souligné que la hauteur de 22 mètres ne s'appliquait pas sur toute la longueur puisqu'une portion centrale de 15 mètres de long était abaissée jusqu'à un maximum de 14 mètres de hauteur environ, soit un peu plus que le maximum réglementaire. C'était déjà le cas pour le précédent projet mais, de l'avis de l'instance précédente, l'échancrure ainsi créée était mieux mise en valeur en ce sens qu'elle rompait davantage l'impression de barre vu l'abaissement de 3 mètres des deux corps voisins à l'est et à l'ouest. La décision attaquée relève enfin que la hauteur des corps n'excède à aucun endroit le maximum de 13 mètres 50 depuis le terrain naturel ou excavé actuel. Il fallait garder à l'esprit que, dans l'hypothèse où des villas contiguës avaient été prévues en lieu et place du bâtiment litigieux, la hauteur aurait été identique. En définitive, contrairement à ce qui était le cas pour le projet autorisé le 19 décembre 2013, la Ville de N\_\_\_\_\_ avait fait un usage non critiquable de son très large pouvoir d'appréciation.

**3.2** Les recourants contestent à juste titre ce point de vue. Dans sa volumétrie et sa conception, le second projet n'emporte, objectivement, aucun changement notable par rapport à celui qu'avaient préavisé négativement les différents experts consultés et que

le Conseil d'Etat avait, sur la base de ces avis autorisés, censuré. Pour l'essentiel, l'ouvrage en procès ne se différencie du précédent que du point de vue de sa hauteur. Mesurée sur les plans des façades est et ouest (plans 10.a du 04.04.2013, respectivement plan 10 du 05.05.2014), depuis le niveau de la route communale de A\_\_\_\_\_ jusqu'au niveau « toiture », cette hauteur est, pour le premier projet, de 24 mètres en façade ouest, de 25 mètres en façade est. Ainsi calculée, cette hauteur est de 21 mètres 65 à l'ouest, où il faut retrancher des 22 mètres 95 les 130 centimètres relatifs aux superstructures. A l'est, on retrouve cette cote de 22 mètres 95 prenant pour référence l'altitude de 715 mètres. Calculée depuis le niveau effectif de la route communale de A\_\_\_\_\_, environ 1 mètre plus bas, la hauteur est de quelque 22 mètres 65. La réduction de la hauteur totale perceptible depuis la plaine est ainsi d'environ 2 mètres 50. Le second projet conserve, pour le reste, son imposante longueur de près de 70 mètres. L'échancrure qu'évoque le Conseil d'Etat conserve sa dimension horizontale (15 m 35) et les corps qui s'élèvent de part et d'autre totalisent chacun une longueur inchangée de 28 mètres 80 (comparer à cet égard les plans 00-2 du 03.04.2013, respectivement 09 du 05.05.2014 des façades nord et sud). Le bloc d'environ 70 mètres qui s'étend au-dessous de l'échancrure s'élève, à une dizaine centimètres près, à la même altitude qu'auparavant. Au final, la ressemblance de l'ouvrage objet du présent procès avec celui qu'a annulé le Conseil d'Etat est frappante ; elle se constate de manière immédiate à la confrontation des plans initiaux et modifiés de la façade nord ou des façades ouest et est.

**3.3.1** Cela étant, l'on ne saurait faire abstraction des préavis négatifs émis de façon concordante par les spécialistes municipaux et cantonaux (supra p. 3 s.), dont l'opinion n'a pas été sollicitée par les autorités précédentes relativement au second projet. L'appréciation portée par ces spécialistes à l'endroit de la construction annulée sur recours administratif conserve toute sa pertinence et ne permet pas de juger différemment l'ouvrage en procès sous l'angle esthétique. La disproportion entre le nouveau bâtiment et les constructions environnantes est toujours autant manifeste et doit être considérée, à l'instar du projet d'origine, comme portant une atteinte massive à l'aspect du site et rompant de manière inadmissible l'harmonie générale du coteau de P\_\_\_\_\_. Les spécialistes consultés avaient unanimement critiqué la volumétrie « hors d'échelle » du bâtiment initial, stigmatisé son caractère « très étranger au site », son incohérence avec le bâti environnant, et l'impact visuel de la construction, « fort visible », depuis la plaine, problématiques auxquelles le second projet, dont on notera qu'il a été déposé au greffe municipal antérieurement à la prise de position de la SCS, ne remédie nullement. Ces considérations sont pertinentes.

**3.3.2** La Ville de N\_\_\_\_\_ insiste céans sur le fait que le recours à l'avis de spécialistes n'est que facultatif (art. 41 OC et art. 74 al. 7 RCCZ) et que leurs opinions ne sont pas contraignantes (art. 44 OC et art. 74 al. 2 RCCZ). Reste qu'ici, plusieurs spécialistes, relevant notamment du cercle municipal, se sont prononcés défavorablement à propos du premier projet. Personne ne prétend que leur appréciation négative refléterait un sens esthétique particulier ou un goût orienté d'une façon bien définie. Cette appréciation se réfère, au contraire, à des considérations objectives et à des conceptions répandues et aboutit à une conclusion que l'examen des différentes prises de vue du coteau de P\_\_\_\_\_ et des photomontages que renferme le dossier ne vient pas infirmer. Le Tribunal ne saurait donc remettre en cause ces avis spécialisés (cf. à ce propos I. Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions in RFJ 1993 p. 105 s) sur lesquels a tablé le Conseil d'Etat pour admettre le premier recours. Devant l'instance précédente, l'intimée avait produit un rapport du 24 mars 2015 de l'architecte L\_\_\_\_\_ concluant au fait que le second projet « va dans le sens des diverses discussions et avis des commissions ». Ce rapport n'est cependant pas de nature à ébranler l'avis de I\_\_\_\_\_, de J\_\_\_\_\_ ou des membres de la SCS lorsqu'on y lit qu'il « est bien clair que [l]a présence [de la façade nord] est forte » et qu'« il est juste que la morphologie choisie n'a [...] pas de référence à cette échelle à proximité (Ancienne commune de P\_\_\_\_\_ ) ». Enfin, l'argument selon lequel le législateur aurait, en zone mixte de D\_\_\_\_\_, délibérément accepté la possibilité d'édifier des bâtiments ayant une échelle différente de celle des maisons individuelles majoritaires sur le coteau de P\_\_\_\_\_, de sorte que la volumétrie du projet ne serait, de soi, pas critiquable, ne convainc pas. Il apparaît, au contraire, que sa préoccupation était simultanément d'assurer une intégration réussie de ces constructions dans leur environnement, comme l'indiquent les alinéas 2 et 3 de l'article 29 RCCZ, aux termes desquels la zone a pour but de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé pour l'habitat, le commerce ainsi que pour les activités publiques et semi-publiques (al. 2) et les nouvelles constructions doivent être intégrées dans le quartier de sorte que les accès aux installations publiques et semi-publiques soient aisés (al. 3).

**3.4** Il résulte de ce qui précède que le second projet ne pouvait, sous l'angle des clauses générales d'esthétique des articles 74 alinéa 1 RCCZ ou 17 alinéa 1 LC - dont le considérant 3c 2<sup>e</sup> paragraphe de la décision attaquée résume valablement la portée, non litigieuse (cf. ég. à ce propos RVJ 2015 p. 29 consid. 3.2 et 3.3) - non plus être agréé. Le grief correspondant du recours est bien fondé.

**4.1** En définitive, le recours est admis pour les motifs exposés sous considérants 2 et 3. Le prononcé attaqué doit être en conséquence annulé, comme aurait dû l'être, devant le Conseil d'Etat, le permis de bâtir du 18 septembre 2014 (art. 80 al. 1 let. e et 60 LPJA).

**4.2** Cette issue du litige s'impose au vu du dossier (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Elle dispense le Tribunal d'examiner les autres griefs du recours.

**4.3** Les frais, arrêtés à 800 fr. par le Conseil d'Etat, sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_, qui paiera un émolument de justice fixé, sur le vu du principe de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr. pour l'instance de recours de droit administratif. L'intimée versa en outre un montant global de 2500 fr. (TVA et débours compris) de dépens aux recourants pour les deux procédures de recours, sans y avoir droit pour elle-même (art. 89 al. 1 et 91 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 4, 11, 13 al. 1, 25, 27, 37 al. 2 et 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

### **Prononce**

1. Le recours est admis et le prononcé du Conseil d'Etat du 3 juin 2015 est annulé en tant qu'il confirme le permis de bâtir délivré le 18 septembre 2014 par la municipalité de N\_\_\_\_\_.
2. Z\_\_\_\_\_ paiera des frais de justice de 800 fr. pour l'instance devant le Conseil d'Etat et de 1500 fr. pour l'instance de recours de droit administratif.
3. Z\_\_\_\_\_ n'a pas droit à des dépens ; elle en versera par contre à hauteur de 2500 fr. aux recourants, créanciers solidaires.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M\_\_\_\_\_, pour les recourants, à Maître O\_\_\_\_\_, pour Z\_\_\_\_\_, à la commune de N\_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 26 février 2016