

A1 24 124

**ARRÊT DU 18 MARS 2025**

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

Composition : Jean-Bernard Fournier, vice-président ; Dr Thierry Schnyder et Frédéric Fellay, juges ; Ferdinand Vanay, greffier ;

**en la cause**

**W** \_\_\_\_\_, recourante, représentée par Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny,

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à **X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_, représentés par Maître Christian Voide, avocat à Sion, et à la **COMMUNE DE Z** \_\_\_\_\_, autre autorité.

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 1<sup>er</sup> mai 2024

## Faits

**A.** La parcelle n° xxx1, plan n° yyy, du cadastre communal de Z \_\_\_\_\_ se trouve au lieu dit « A \_\_\_\_\_ », en bordure de la route B \_\_\_\_\_ (route C \_\_\_\_\_, parcelle n° xxx2) reliant Z \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_. Situé sur une pente, ce bien-fonds de 867 m<sup>2</sup> est rangé en zone d'habitat individuel coteau sensible, selon l'art. 95 du règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) et le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ), adoptés par le Conseil général, le 21 juin 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989.

**B.** Les époux X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont acquis cette parcelle, le 5 février 2021 (cf. extrait du registre foncier, sous pièce n° 3 du dossier communal). Celle-ci était déjà au bénéfice d'une autorisation de construire pour une maison d'habitation individuelle avec pompe à chaleur air-eau, piscine extérieure et pose de panneaux solaires en toiture, autorisation que le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ avait délivrée, le 3 décembre 2020.

Quelques mois plus tard, les intéressés ont déposé auprès de l'administration communale une demande visant à modifier cette autorisation, requête que le Conseil communal a agréée, le 2 décembre 2021, sans que celle-ci n'ait fait l'objet d'une mise à l'enquête publique préalable (art. 18 OC *a contrario*).

Les travaux de construction ont ainsi commencé en juin ou juillet 2022.

Sur plainte de W \_\_\_\_\_, propriétaire du n° xxx3, jouxtant le n° xxx1 au sud-est, le service communal des bâtiments et des constructions s'est rendu sur le chantier, le 5 octobre 2022. A cette occasion il a constaté en particulier que le niveau du radier de la piscine avait été construit environ 1 m 30 plus haut que le projet autorisé et qu'un local de fitness et une cave avaient été réalisés en sous-sol, avec un escalier d'accès intérieur, aménagements qui n'avaient pas été autorisés.

Le Conseil communal a adressé à X \_\_\_\_\_ et à Y \_\_\_\_\_ un ordre d'arrêt des travaux, le 11 octobre suivant.

Trois jours plus tard, ceux-là se sont déterminés sur les irrégularités constatées lors de la visite des lieux. Ils ont reconnu la hauteur excessive des murs réalisés, exposant que les travaux de fouille avaient révélé que les égouts se situaient beaucoup plus haut sur la parcelle que sur les plans approuvés et que s'y étaient ajoutées des erreurs dans la

planification et l'exécution des travaux. Ils ont indiqué que leur architecte s'était efforcé de modifier le projet en conservant les hauteurs de toiture autorisées, mais sans toutefois pouvoir changer le niveau de la piscine tel que réalisé. Ils ont proposé à cet égard de scier le mur est sur une hauteur de 75 cm et de le remplacer par une barrière en verre, afin de diminuer l'impact visuel.

Le 15 décembre 2022, le Conseil communal a confirmé l'ordre d'arrêt des travaux, constatant que les modifications apportées au projet ne respectaient pas l'autorisation de construire en force. Il a indiqué aux intéressés qu'ils pouvaient néanmoins déposer une demande de régularisation ou se conformer à ladite autorisation.

**C.** Le 5 mars 2023, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont déposé auprès de l'administration communale une nouvelle demande d'autorisation pour la construction d'une maison individuelle sur la parcelle précitée. Cette requête avait pour but, en réalité, de modifier l'autorisation du 3 décembre 2020 afin de régulariser les travaux exécutés. Selon les plans joints à cette demande, le projet visait la construction d'un bâtiment sur trois niveaux, à savoir un étage (pièces à vivre), un rez (chambres, terrasse et piscine extérieure) et un sous-sol décroché dans la pente (sous la terrasse, avec notamment une salle de fitness et une cave).

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.), le 17 mars 2023, a suscité l'opposition de W \_\_\_\_\_, le 7 avril suivant. Celle-ci a rappelé que les travaux exécutés sur le n° xxx1 n'étaient pas conformes à l'autorisation qui avait été délivrée. En effet, le niveau de référence était environ 1 m trop haut et le niveau de la piscine était 1 m 30 au-dessus de celui qui avait été autorisé. Par ailleurs, un local de fitness et une cave avaient été réalisés en sous-sol, sans avoir été autorisés. Selon l'opposante, les constructeurs avaient fait preuve de mauvaise foi en réalisant des travaux sans autorisation et en mettant l'autorité devant le fait accompli. Un tel comportement ne devait pas être toléré, si bien que la demande de régularisation devait être rejetée. Au demeurant, tel que présenté, le projet violait notamment la hauteur maximale autorisée dans la zone.

X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ se sont déterminés sur ces arguments, le 22 mai 2023, en proposant de les écarter.

Le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a rejeté l'opposition et délivré le permis de construire sollicité, le 22 juin 2023, décision qu'il a communiquée le 3 août suivant. Il a notamment considéré que les circonstances et le comportement des requérants en relation avec les travaux non conformes aux autorisations initiales n'étaient pas

pertinents pour juger de la légalité de la demande de régularisation. A cet égard, il a estimé que le projet était conforme aux prescriptions de la zone, précisant en particulier que la diminution des hauteurs d'étage permettait de respecter les règles limitant la hauteur des constructions. Il s'ensuivait que la demande de régularisation devait être acceptée. L'exécutif communal a néanmoins infligé une amende de 3000 fr. aux requérants pour infraction à la législation sur les constructions.

**D.** Après avoir déposé une demande d'effet suspensif, le 16 août 2023, W \_\_\_\_\_ a contesté dite décision auprès du Conseil d'Etat, le 5 septembre suivant. Elle a tout d'abord relevé que, selon un rapport technique établi lors de la visite des lieux du 5 octobre 2022, le fond de la piscine se situait à une cote de 573.77, tandis que le niveau de l'égout était à 572.23, soit une différence de 1 m 54 qui ne justifiait nullement la surélévation du niveau de la piscine. Ensuite, elle a maintenu que la construction autorisée ne respectait pas la hauteur maximale de 7 m 50 fixée à l'art. 95 RCCZ pour la zone d'habitat individuel coteau sensible. En effet, dans la mesure où les nouveaux plans déposés ne modifiaient pas l'implantation de la villa, il n'était pas possible que la mesure entre le terrain naturel au pied de la façade est et le point supérieur de celle-ci à la cote 581.00, qui ressortait des plans précédents, puisse changer. En particulier, le recul de la dalle de toiture de 20 cm ne justifiait pas de calculer la hauteur du bâtiment en retrait de ces 20 cm par rapport au terrain naturel. La même remarque valait pour le calcul de la hauteur en façade ouest. En définitive, selon l'opposante, la hauteur du bâtiment dépassait de 5 à 11 cm la hauteur maximale autorisée, dépassement auquel il convenait d'ajouter entre 15 et 20 cm correspondant à la hauteur des panneaux solaires. W \_\_\_\_\_ a aussi critiqué la régularisation du local de fitness, exposant que, selon les plans approuvés, celui-ci disposait d'une hauteur de 2 m 10, hauteur qui, après la pose d'une isolation, serait vraisemblablement réduite à 1 m 84 et rendrait l'utilisation de ce volume quasi impossible. Enfin, la réalisation de la toiture sans acrotère serait inesthétique et violerait l'art. 44 let. a RCCZ, car elle rendrait visibles les panneaux photovoltaïques et leur structure.

X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de ce recours, le 13 novembre 2023.

Le 24 novembre suivant, le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a pris la même conclusion. En particulier, il a relevé que le calcul de la hauteur devait se faire à l'aplomb de la ligne de façade, comme le prévoyait l'art. 11 aLC. Il a joint à sa détermination plusieurs annexes illustrant son propos et visant à démontrer que la construction autorisée respectait la hauteur maximale de 7 m 50. En outre, il a maintenu que les panneaux solaires ne devaient pas être pris en considération dans le calcul de la hauteur

et que, même en admettant le contraire, leur hauteur de 20 cm cumulée à celle du bâtiment ne dépassait pas la hauteur maximale autorisée.

Le 19 janvier 2024, W \_\_\_\_\_ a maintenu ses motifs et sa conclusion.

Les 14 février et 23 février suivants, l'autorité communale, respectivement X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, ont eux aussi maintenu leurs points de vue.

W \_\_\_\_\_ a déposé des observations finales, le 26 mars 2024.

Le 1<sup>er</sup> mai 2024, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a d'abord déclaré irrecevable le grief qui contestait la justification de la surélévation du niveau de la piscine liée à l'altitude de l'égout, puisque cet argument ne permettait pas d'expliquer en quoi l'aménagement finalement réalisé était contraire au droit. Ensuite, il a écarté le motif invoquant une violation des prescriptions sur la hauteur des constructions (art. T1-1 al. 1 LC et art. 95 RCCZ). A cet égard, il a considéré que cette question devait être tranchée à l'aune de l'ancien droit cantonal des constructions (aLC et aOC), attendu l'art. T1-1 al. 1 let. b LC. L'exécutif cantonal a retenu qu'un acrotère haut de 10 cm figurait sur le plan « coupe B-B' » et que l'altitude qui y était mentionnée, soit 581 m, était correcte. Il a ajouté que la hauteur du bâtiment, calculée sur la façade sud (façade aval), correspondait au point le plus élevé de cette façade par rapport au terrain naturel, soit 7 m 43 selon le plan « façade est ». Il a en outre précisé que même s'il fallait mesurer cette hauteur sans le retrait de 20 cm, comme l'affirmait l'opposante, une extrapolation trigonométrique (aboutissant à un résultat de 7 m 48) permettait de retenir que la hauteur maximale était respectée. Quant aux panneaux solaires, le Conseil d'Etat a relevé qu'ils ne dépassaient pas l'acrotère de plus de 20 cm et qu'ils s'écartaient du bord de la toiture de plus de 50 cm, ce qui les exemptait d'autorisation de construire (art. 19 al. 2 OC). Enfin, il a également rejeté l'allégation relative à l'utilisation du local de fitness et le grief qui invoquait une violation de la clause d'esthétique.

**E.a** Le 6 juin 2024, W \_\_\_\_\_ a conclu céans, sous suite de frais et de dépens chiffrés à 1400 fr., à l'annulation de cette décision et de l'autorisation de construire du 22 juin 2023.

Reprochant au Conseil d'Etat d'avoir calculé de manière erronée la hauteur de la construction en cause, elle a rappelé que les plans déposés en 2023 ne modifiaient pas l'implantation de la villa, de sorte que la mesure entre le terrain naturel au pied de la façade est et le point supérieur de celle-ci se situait à la cote 581.00, correspondant à une hauteur de 7 m 45 selon les plans précédents. Elle a souligné qu'en revanche, il

ressortait du nouveau plan de la façade est que la villa avait été rehaussée de 10 cm, portant le sommet du bâtiment à la cote 581.10, soit à une hauteur de 7 m 55. Par ailleurs, le recul de la dalle de toiture de 20 cm ne justifiait pas de calculer la hauteur du bâtiment en retrait de ces 20 cm par rapport au terrain naturel, dans la mesure où ce retrait ne constituait qu'un artifice. La susnommée a aussi allégué que les plans mis à l'enquête en 2023 ne comportaient pas d'acrotère (contrairement aux plans précédents), autre artifice architectural qui n'enlevait rien au fait que le toit serait recouvert de gravier et nécessitait, de ce fait, l'installation de pièces de ferblanterie pour contenir le gravier et dont la hauteur de 6 cm au moins devait être prise en considération dans le calcul de la hauteur du bâtiment. De même, les niveaux du sous-sol, de la piscine et du rez-de-chaussée étaient erronés sur les plans déposés en 2023, le niveau du radier étant en réalité, selon un relevé de géomètre du 6 mars 2024 joint au recours, 9 cm plus haut qu'indiqué sur ces plans, ce qui rehaussait d'autant la hauteur de la villa. Enfin, l'intéressée a maintenu que la hauteur des panneaux solaires (27 cm selon un document technique joint au mémoire recours) devait, elle aussi, être prise en compte.

A titre de moyens de preuve, elle a requis l'édition du dossier de la cause ainsi que de ceux relatifs aux deux demandes d'autorisation de construire précédentes, soit celles délivrées respectivement le 3 décembre 2020 et le 2 décembre 2021.

**E.b** Le 17 juillet 2024, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause et a conclu au rejet du recours.

Le 12 août suivant, l'autorité communale a pris la même conclusion, en se fondant sur les mêmes arguments que ceux énoncés devant l'instance précédente. Elle a en outre précisé que les niveaux du sous-sol, de la piscine et du rez-de-chaussée n'avaient aucune incidence sur le calcul de la hauteur puisque la mesure de celle-ci s'effectuait depuis le terrain naturel. Elle a joint à sa réponse les mêmes annexes que celles produites devant le Conseil d'Etat.

X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont également proposé de rejeter le recours et ont sollicité des dépens, le 30 août 2024.

Dans sa réplique du 13 septembre suivant, W \_\_\_\_\_ a maintenu ses motifs et conclusions.

L'instruction s'est close trois jours plus tard, avec la communication de cette écriture aux autorités précédentes.

## Considérant en droit

### 1.

**1.1** En vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 et 60 LPJA ; MOOR/POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3<sup>e</sup> éd. 2011, p. 812). Dirigée contre la décision rendue le 22 juin 2023 par le Conseil communal, la conclusion n° 3 du recours est en soi irrecevable, sauf à la comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé du 1<sup>er</sup> mai 2024, seul attaquable c'éans (art. 72 LPJA).

**1.2** Sous cette réserve, le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

**1.3** Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier, lequel contient celui de la Commune de Z \_\_\_\_\_. La demande de la recourante en ce sens est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

Celle-ci sollicite en outre l'édition par l'autorité communale des dossiers relatifs aux deux demandes d'autorisation de construire précédentes, soit celles délivrées respectivement le 3 décembre 2020 et le 2 décembre 2021. La Cour renonce à administrer ce moyen, celui-ci apparaissant superflu puisque le litige porté c'éans peut être tranché sur la base du dossier déposé par l'autorité précédente (ATF 147 IV 534 consid. 2.5.1 et les réf. cit.).

**2.** L'affaire a trait à une autorisation délivrée par le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ à X \_\_\_\_\_ et à Y \_\_\_\_\_ pour la construction d'une villa. La recourante critique l'opinion du Conseil d'Etat, pour qui cette autorisation est légale. Elle affirme que la construction projetée ne respecte pas la hauteur maximale autorisée dans la zone.

### 3.

**3.1** Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la LC s'applique en principe dès cette date (art. T1-1 al. 1 LC ; pour les procédures de recours pendantes au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et portant sur une autorisation de construire, v. cependant art. T-1 al. 1 OC). Elle assigne aux législateurs communaux un délai pour adapter leurs RCCZ au droit nouveau, délai qui a récemment été étendu jusqu'au 31 décembre 2029 (art. T1-1 al. 2 LC). Jusqu'à cette adaptation (encore à venir pour le RCCZ de Z \_\_\_\_\_), l'art. T1-1 al. 1 let. b

LC institue un régime transitoire qui commande de calculer selon le droit antérieur la hauteur totale et celle des façades des constructions.

Au considérant 3.1 de sa décision, l'autorité précédente a correctement rappelé ces règles de droit et considéré que l'autorisation de construire litigieuse, rendue après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, était en principe soumise à la LC, à l'OC et à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), sauf pour le calcul de la hauteur qui était, lui, soumis à l'ancien droit cantonal des constructions (aLC et aOC).

**3.2** L'art. 11 al. 1 aLC dispose que la hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux. En l'occurrence, en zone d'habitat individuel coteau sensible, l'art. 95 RCCZ arrête la hauteur des bâtiments à 7 m 50 au maximum.

Selon l'art. 11 al. 2 aLC, la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente et jusqu'à la face supérieure de l'acrotère pour les toits plats. Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade aval. Le glossaire annexé à l'aOC précise en outre, sous « hauteur d'un bâtiment (au faîte) », que cette notion correspond à la « dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb pour tous les points ». L'art. 79 let. a RCCZ énonce une réglementation similaire sur ce point qui, toutefois, est réglé exhaustivement par le droit cantonal (cf. RVJ 2015 p. 23).

Puisque la construction en cause dispose d'un toit plat, on précisera encore que le glossaire annexé à l'aOC définit l'acrotère comme étant le « muret entourant une toiture plate » et que le croquis n° 5 annexé à l'aOC illustre la manière dont la hauteur doit être calculée sur une telle construction.

Enfin, si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (art. 11 al. 3 aLC). Tel est le cas en présence d'un bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation (cf. définition donnée par le glossaire annexé à l'aOC, qui renvoie expressément au croquis n° 10 de ce même glossaire ; v. aussi RVJ 2015 p. 23 et 2014 p. 25).

#### **4.**

**4.1** Pour la bonne compréhension des plans datés du 9 mars 2023, on relèvera au préalable que ceux-ci indiquent en jaune les parties du projet qui ont été précédemment

autorisées mais qui ne seront pas réalisées et en rouge les nouveaux éléments de construction projetés.

**4.2** La terrasse et la piscine aménagées au sud de la parcelle surmontent un volume partiellement enterré qui jouxte le corps principal de la villa et qui abrite une salle de fitness, une cave et un local technique. Ce volume est déroché en élévation et sa façade sud s'élève à une distance importante (plus de 7 m) de celle du corps principal de la villa. Compte tenu également de la pente du terrain, il y a lieu de considérer, comme l'ont fait implicitement les autorités précédentes, que ledit volume est un corps de bâtiment distinct qui justifie un calcul séparé de la hauteur (cf. *supra*, consid. 3.2 *in fine*). A l'évidence, pour ce corps de bâtiment, la hauteur maximale de 7 m 50 est respectée (cf. plans « façade est » et « façade ouest »), ce qui n'est pas contesté.

**4.3** S'agissant de la hauteur du corps principal de la villa, la Cour entend tout d'abord éclaircir la question de savoir si la toiture comporte un acrotère et, le cas échéant, à quelle cote celui-ci se trouve.

**4.3.1** A cet égard, le Conseil d'Etat a estimé que le plan « coupe B-B' » montrait la présence d'un acrotère haut de 10 cm qui, comme indiqué dans le dossier de justification des mesures énergétiques, sera comblé par de la terre compacte sur une hauteur de 5 cm. Il a relevé que l'altitude mentionnée sur ce plan, soit 581.00 correspondait à la hauteur de la dalle et non de l'acrotère. A le suivre, cette altitude était correcte et il n'y avait pas lieu de l'augmenter de 10 cm comme l'avait fait la commune (en corrigeant le plan) et comme le soutenait la recourante.

L'autorité communale ne prend pas explicitement position sur cette question dans la réponse déposée céans mais, si l'on se réfère aux calculs qu'elle fournit sur plans en annexes 2 à 4 de cette détermination, il apparaît qu'elle considère la cote 581.1 comme étant le point supérieur du bâtiment.

**4.3.2** Quant à la recourante, elle affirme que les plans mis à l'enquête en 2023 ne comportent pas d'acrotère (contrairement aux plans précédents). Selon elle, il s'agit là d'un pur artifice architectural car, en réalité, le toit doit être recouvert de gravier et nécessite, de ce fait, l'installation de pièces de ferblanterie pour contenir le gravier. Or, ces pièces doivent avoir une hauteur de 6 cm au moins, mesure à prendre en considération dans le calcul de la hauteur du bâtiment.

**4.3.3** A l'instar de l'autorité précédente, la Cour constate que les plans du 9 mars 2023 permettent en effet de retenir que le toit de la villa est surmonté d'un acrotère d'une

hauteur de 10 cm, dessiné en rouge (cf. plans « coupe B-B' », « façade est » et « façade ouest », sous pièces n<sup>os</sup> 14, 17 et 18 du dossier communal). Le dossier de justification énergétique joint à la demande permet en outre de considérer que la toiture comportera une épaisseur totale de 46 cm (cf. pièce n<sup>o</sup> 43 du dossier communal), y compris une couche de terre compacte sur les 5 premiers cm extérieurs. Les plans précités sont compatibles avec cette donnée, puisqu'on peut y mesurer 50 cm entre le plafond de l'étage et le sommet de l'acrotère. L'argumentation de la recourante, qui affirme que les plans ne comportent pas d'acrotère et qui en déduit la nécessité d'installer une remontée de ferblanterie pour contenir du gravier sur la toiture, tombe donc à faux.

En conséquence, il y a lieu de retenir que c'est la face supérieure de l'acrotère, dont la cote est à l'altitude 581.1, qui constitue le sommet du corps principal de la villa. La décision du Conseil d'Etat peut porter à confusion sur ce point, car elle insiste sur la hauteur de la dalle, à 581.00, afin de corriger une annotation certes formellement erronée de l'autorité communale sur le plan « coupe B-B' », mais qui pouvait être comprise comme indiquant, en réalité, la face supérieure de l'acrotère à la cote 581.1.

**4.4** Pour mesurer la hauteur du corps de bâtiment sur ce terrain en pente, le Conseil d'Etat a pris correctement en compte la façade aval (art. 11 al. 2 aLC *in fine*), soit la façade sud. Il s'est en outre référé au plan « façade est », qui mentionne la cote la plus élevée de la façade aval depuis la face supérieure de l'acrotère jusqu'au terrain naturel, soit une hauteur de 7 m 43 respectant la réglementation communale.

La recourante conteste cette mesure au moyen de plusieurs arguments.

**4.4.1** En premier lieu, elle soutient que les plans du 9 mars 2023 ne modifient pas l'implantation de la villa, de sorte que la mesure entre le terrain naturel au pied de la façade est et le point supérieur de celle-ci se situe à la cote 581.00, correspondant à une hauteur de 7 m 45 selon les plans précédents. Elle souligne qu'en revanche, il ressort du nouveau plan de la façade est que la villa a été rehaussée de 10 cm, portant le sommet du bâtiment à la cote 581.10, soit à une hauteur de 7 m 55. La recourante produit à cet égard les copies de deux plans de la façade est correspondant aux demandes d'autorisation de construire antérieures (plan portant le sceau communal du 3 décembre 2020 et plan daté du 2 juin 2021, sous pièces n 19 et 20 du dossier de recours céans).

En réalité, la différence de hauteur que l'intéressée met en évidence depuis la cote 581.10 jusqu'au terrain naturel résulte logiquement de mesures effectuées en des points distincts de la face sud de la villa. La recourante et les autorités précédentes ne

s'entendent en effet pas sur la question de savoir à quels endroits la hauteur du bâtiment doit être mesurée. L'argument de la recourante pointant une différence de hauteur ne se distingue donc pas de celui qui sera traité ci-après au considérant 4.4.3.

**4.4.2** Ensuite, l'intéressée fait valoir que les niveaux du sous-sol, de la piscine et du rez-de-chaussée sont erronés sur les plans déposés en 2023, le niveau du radier étant en réalité, selon un relevé de géomètre du 6 mars 2024 joint au recours céans (pièces n<sup>os</sup> 23 à 25 du dossier de recours), 9 cm plus haut qu'indiqué sur ces plans, ce qui rehausserait d'autant la hauteur de la villa (voir aussi réplique p. 2 et pièce jointe n<sup>o</sup> 62 du dossier précité).

Les mesures en question visent à établir que le radier de la villa, la dalle de la piscine et le niveau du rez-de-chaussée se situent en réalité à des cotes plus élevées de 9 cm par rapport à celles indiquées sur les plans de 2023. Elles ne permettent en revanche pas d'apprécier l'altitude du terrain naturel en dessous des points mesurés. Il n'est dès lors pas possible de les utiliser pour infirmer le calcul de la hauteur de la villa figurant sur ces plans. En effet, rien n'indique que l'altitude du terrain naturel ne serait pas, si elle avait pu être mesurée selon le mode et le calibrage effectués par ce géomètre, elle aussi plus élevée de 9 cm par rapport à celle indiquée sur les plans de 2023, ce qui ne changerait alors pas le calcul de la hauteur.

Dans sa réplique, la recourante part du principe que le terrain naturel ne change pas. Cela est évidemment exact dans l'absolu mais, en l'occurrence, rien ne permet d'affirmer que l'altitude du terrain naturel reportée sur les plans de 2023 résulte de mesures réalisées au moyen du même procédé et du même calibrage que ceux du 6 mars 2024. D'ailleurs, un autre relevé géométrique figure au dossier (cf. pièce n<sup>o</sup> 22 du dossier de recours céans) et comporte des cotes différentes (- 4 cm), car résultant d'un procédé de calibrage distinct (cf. lettre du géomètre du 6 mars 2024, sous pièce n<sup>o</sup> 23 du dossier précité).

En conséquence, cet argument ne convainc pas et doit être écarté.

**4.4.3** Enfin, la recourante conteste l'emplacement de la mesure de hauteur sur la façade sud. Elle explique notamment que le recul de la dalle de toiture de 20 cm ne justifie pas de calculer la hauteur du bâtiment en retrait de ces 20 cm par rapport au terrain naturel, dans la mesure où ce retrait ne constitue qu'un artifice architectural.

A cet égard, on rappellera que le Conseil d'Etat s'est référé au plan « façade est », qui mentionne la cote la plus élevée de la façade aval depuis la face supérieure de l'acrotère

jusqu'au terrain naturel, soit une hauteur de 7 m 43 respectant la réglementation communale. A l'examen de ce plan (v. aussi plan « façade ouest »), on constate en effet que cette hauteur a été mesurée à 20 cm du « bord » de la façade. Dans sa décision, le Conseil d'Etat a précisé que, même s'il fallait suivre l'argument de la recourante et mesurer la hauteur sans tenir compte de ce retrait de 20 cm, la hauteur maximale de 7 m 50 serait respectée.

Les plans autorisés en 2023 montrent que le corps principal de la villa est composé de deux niveaux, le rez-de-chaussée étant aménagé en retrait vers l'amont par rapport à l'étage dont la dalle sert à couvrir une partie de la terrasse extérieure (cf. plan « rez » et plan « étage », sous pièces n<sup>os</sup> 8 et 9 du dossier communal). La ligne de façade à considérer pour le calcul de la hauteur de ce corps de bâtiment est donc celle de l'étage : en effet, puisque cette façade est située le plus en aval sur ce terrain en pente, c'est elle qui, logiquement, présente la plus grande dimension verticale entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère. L'autorité communale ne s'y est pas trompée lorsqu'elle a reporté cette ligne de façade sur les plans figurant en annexes 1 à 4 de sa réponse du 12 août 2024 (cf. pièces n<sup>os</sup> 43 à 46 du dossier de recours céans). Cette ligne comporte en outre plusieurs décrochements, dont il y a lieu de tenir compte pour le calcul de la hauteur du corps de bâtiment puisque celle-ci doit être mesurée à l'aplomb pour tous les points de la construction (cf. glossaire annexé à l'aOC). Sur cette base, c'est à l'angle sud-est de la villa qu'est mesurée la plus grande dimension verticale entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère, permettant de fixer à 7 m 30 la hauteur de la villa (cf. plan « façade est » sous pièce n<sup>o</sup> 44 du dossier précité). En effet, à l'angle sud-ouest, l'élévation du terrain naturel d'est en ouest fait que la hauteur du bâtiment se réduit à 7 m 05, malgré une avancée vers l'aval d'un pan de façade à cet endroit (cf. plan « façade ouest » sous pièce n<sup>o</sup> 46 du dossier précité). Enfin, au droit de la partie centrale de cette façade sud (partie la plus longue), la hauteur de la villa varie entre ces deux mesures, ce qu'illustre le calcul opéré sur le plan « coupe B-B' » (cf. pièce n<sup>o</sup> 45 du dossier précité).

Sur le vu de ce qui précède, le calcul de la hauteur défendu par la recourante doit être écarté. Un tel calcul revient, en réalité, à mesurer la hauteur de la villa à partir du niveau du terrain naturel à l'est du bâtiment tout en tenant compte du décrochement de façade à l'angle sud-ouest dudit bâtiment. Or, une telle manière de faire ne permet pas d'apprécier la dimension verticale de l'ouvrage puisqu'elle ne correspond pas à une mesure faite « à l'aplomb » telle que tirée de l'art. 11 al. 2 aLC.

**4.5** En synthèse, l'intéressée échoue à démontrer que le projet a été autorisé en violation des règles de calcul sur la hauteur des bâtiments.

**5.**

**5.1** La recourante soutient en outre que la hauteur des panneaux solaires installés sur le toit, qu'elle évalue à 27 cm au minimum, doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment.

**5.2** Selon l'art. 18a LAT, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation de construire ; de tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente. L'art. 32a al. 1 OAT pose quatre conditions cumulatives qui permettent de considérer une installation solaire comme suffisamment adaptée (pour tout type de toitures : dépassement du toit de 20 cm au maximum perpendiculairement, pas de dépassement vu de dessus, peu réfléchissante, ensemble groupé sous réserve d'exceptions). En outre, sur un toit plat, une installation solaire peut aussi être considérée comme suffisamment adaptée si elle ne dépasse pas de l'arête supérieure du toit de plus de 1 m, si elle est placée suffisamment loin du bord du toit pour ne pas être visible d'en bas avec un angle de vue de 45 degrés et si elle est peu réfléchissante (art. 32a al. 1bis OAT). Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022, cette disposition a privé de portée l'art. 19 al. 2 OC qui, en droit cantonal, régit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 les conditions permettant de dispenser d'autorisation une telle installation sur un toit plat (dans le même sens, cf. arrêt du Tribunal cantonal vaudois AC.2023.0029 du 28 août 2023 consid. 3d ; v. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_179/2015, 1C\_180/2015 du 11 mai 2016 consid. 2.4 ; sur la licéité et l'applicabilité de règles de droit cantonal en la matière, cf. JÄGER *in* Aemisegger *et al.*, Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, n° 23 *ad* art. 18a).

**5.3** Cette réglementation fédérale exprime une volonté de dispenser d'autorisation de construire les installations solaires suffisamment adaptées aux toits, en particulier dans des zones ou sur des bâtiments qui, comme en l'espèce, ne font pas l'objet d'une protection spéciale justifiée par la valeur patrimoniale du bâti. Si de telles installations en toiture ne sont pas même soumises à autorisation, on peut logiquement en déduire que la surhauteur qu'elles créent n'a, en principe, pas à être prise en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment concerné. Dès lors, on peut considérer que, pour ce calcul de hauteur, les installations solaires en toiture dispensées d'autorisation en vertu du droit fédéral bénéficient du même régime que les superstructures techniques (cheminées, ventilations, cages d'ascenseurs, ...) qui, sous réserve du respect de certaines

conditions, ne sont pas prises en compte dans ledit calcul (art. 11 al. 4 LC et 8 al. 1 OC ; art. 80 RCCZ).

On signalera également que l'art. 32 LC pose des règles particulières de construction en matière d'énergie. Celles-ci concernent notamment l'ajout d'une isolation thermique sur des bâtiments transformés ou rénovés, isolation dont l'épaisseur n'est par exemple pas comptée dans le calcul de la hauteur jusqu'à un dépassement de 20 cm du toit existant (al. 1 let. a) ; la pose d'une installation solaire peut également bénéficier de ce dépassement de la hauteur (*idem*). Pour une nouvelle construction, un dépassement d'au maximum 20 cm de la hauteur totale du bâtiment fixée par le RCCZ est admis, pour autant que l'exigence d'isolation du toit prévue dans l'OC soit respectée (al. 3). On observera que ce dépassement correspond à la valeur que mentionne l'art. 32a al. 1 OAT.

**5.4** En l'occurrence, en application de l'art. 32 al. 3 LC, l'installation solaire pourrait dépasser d'au maximum 20 cm la hauteur totale du bâtiment fixée par le RCCZ, soit une hauteur maximale de 7 m 70.

La Cour a retenu ci-dessus que le toit de la villa projetée sera surmonté d'un acrotère d'une hauteur de 10 cm et que sa toiture présentera une épaisseur totale de 46 cm, y compris une couche de terre compacte sur les 5 premiers cm extérieurs (cf. *supra*, consid. 4.3.3). Les plans au dossier montrent en outre qu'une distance de 50 cm sépare le plafond de l'étage et le sommet de l'acrotère (cf. plans « coupe B-B' », « façade est » et « façade ouest », sous pièces n<sup>os</sup> 14, 17 et 18 du dossier communal). Il s'ensuit que les panneaux solaires seront posés sur la couche de terre compacte, à une cote inférieure de 4 cm ( $50 - 46 = 4$ ) à la face supérieure de l'acrotère. En admettant que ces panneaux présenteront une hauteur de 27 cm, comme l'affirme la recourante, ceux-ci dépasseraient donc du sommet de l'acrotère de 23 cm ( $27 - 4 = 23$ ). La hauteur de l'ouvrage ayant été calculée à 7 m 30 (cf. *supra*, consid. 4.4.3), celle incluant les panneaux solaires est de 7 m 53. Cette surhauteur de 3 cm par rapport à la limite fixée par l'art. 95 RCCZ dans la zone concernée est donc légale, en vertu de l'art. 32 al. 3 LC.

**5.5** Par surabondance, on relèvera encore que l'installation solaire pourrait être dispensée d'autorisation de construire notamment en vertu de l'art. 32a al. 1bis OAT, puisqu'elle doit être aménagée sur un toit plat.

Or, force est de constater que les conditions énoncées par cette disposition pourraient être remplies. En effet, la surhauteur de 23 cm par rapport à la toiture demeure largement en-deçà du dépassement de 1 m maximum mentionné à l'art. 32a al. 1bis OAT. En outre,

en tenant compte de la disposition des panneaux sur le toit de la villa et de la hauteur des façades est, ouest et sud, il est établi que les installations solaires ne seront pas visibles d'en bas avec un angle de vue de 45 degrés. Enfin, la dernière condition pourrait être respectée en s'assurant que les constructeurs optent pour des verres solaires peu réfléchissants selon l'état de la technique.

Dès lors que l'installation solaire pourrait être dispensée d'autorisation de construire, c'est à tort que la recourante soutient qu'elle devrait être prise en considération dans le calcul de la hauteur du bâtiment.

**5.6** Attendu ce qui précède, le grief invoqué par la recourante est rejeté.

**6.**

**6.1** Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**6.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge de la recourante (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** Dès lors qu'ils ont pris une conclusion en ce sens et qu'ils obtiennent gain de cause, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont droit à des dépens à la charge de la recourante (art. 91 al. 1 LPJA). Le montant de cette indemnité de dépens est fixé à 1100 fr. (débours et TVA inclus). Il tient compte du travail effectué par le mandataire des susnommés qui a consisté principalement en la rédaction d'une réponse de trois pages (art. 4, 27 et 39 LTar).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :**

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de W \_\_\_\_\_, à qui les dépens sont refusés.
3. W \_\_\_\_\_ versera à X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 1100 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Stéphane Coudray, avocat à Martigny, pour la recourante, à Maître Christian Voide, avocat à Sion, pour X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, à la commune de Z \_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 18 mars 2025.