

A1 20 167

**ARRÊT DU 9 JUIN 2021**

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier

**en la cause**

**COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES DE L'IMMEUBLE**

**U** \_\_\_\_\_, **V** \_\_\_\_\_, **W** \_\_\_\_\_, **X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_,  
et **Z** \_\_\_\_\_ **SA**, recourants, tous représentés par Maître M \_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, 1950 Sion, autorité attaquée, et **CAISSE DE PENSION DU PERSONNEL DE LA COMMUNE DE A** \_\_\_\_\_, tiers concerné

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre la décision du 2 septembre 2020

## Faits

**A.** La parcelle n° xx1, folio n° xxx, du cadastre communal de A \_\_\_\_\_ se situe dans la plaine au lieu dit « B \_\_\_\_\_ », entre la route de xxx et le chemin xxx, au nord de la zone « centre d'achat ». Propriété de la Caisse de pension du personnel de la commune de A \_\_\_\_\_ (ci-après : la Caisse de pension), ce bien-fonds dispose d'une surface de quelque 1700 m<sup>2</sup> rangés en zone d'habitation collective B (R7), selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) adoptés par le Conseil général de A \_\_\_\_\_, les 28 août et 11 septembre 2000, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 7 février 2001.

**B.** Le 6 août 2018, la Caisse de pension a déposé auprès de la commune de A \_\_\_\_\_ une demande d'autorisation pour la construction d'un bâtiment d'habitation comprenant quatorze appartements (2 et 3 pièces), six places de parc couvertes et dix-sept places de parc non-couvertes. Selon les plans produits à cette occasion, le projet visait à édifier un bâtiment sur six niveaux, à savoir un rez-de-chaussée occupé par un hall d'entrée, un local technique et des caves, quatre étages aménagés de manière semblable et dévolus à l'habitat (trois appartements par étage) ainsi que des combles également destinés à cette affectation (deux appartements).

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2018 (p. xxx) a notamment suscité, le 5 novembre suivant, l'opposition conjointe de la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble U \_\_\_\_\_ (ci-après : la CPPE), ainsi que de V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ SA (ci-après : V \_\_\_\_\_ & consorts), tous propriétaires de parts d'étage dans l'immeuble précité. Ces opposants se plaignaient de l'impact que la construction projetée allait avoir sur leur parcelle n° xx2, sise en limite nord du n° xx1. En particulier, ils faisaient valoir que les plans déposés qualifiaient de façon insoutenable les façades est et ouest du bâtiment de principales (ou frontales), ce qui revenait à éluder les règles en matière de distance à la limite de propriété. Ils soutenaient également que le décrochement important projeté sur la façade nord ne pouvait pas être considéré comme un oriel et qu'il devait, par conséquent, être compté dans le calcul de la distance à la limite. Ils relevaient aussi que, côté sud, cette distance n'était pas non plus respectée, la hauteur de la façade sud n'ayant pas été calculée correctement jusque sur le garde-corps. Enfin, les opposants signalaient des problèmes liés à l'absence de parking souterrain, à l'accès à véhicules et à la perte de tout ensoleillement sur la place de jeux et de détente aménagée sur leur parcelle.

Le dossier a été transmis à la Commission cantonale des constructions (ci-après : CCC) comme objet de sa compétence, s'agissant d'un projet dans lequel la commune était impliquée par le biais de la caisse de pension de son personnel (art. 2 al. 3 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions – LC ; RS/VS 705.1).

Après avoir consulté les services cantonaux intéressés ainsi que la commune de A \_\_\_\_\_, la CCC a écarté les oppositions et délivré l'autorisation de construire sollicitée, le 18 avril 2019. Elle a notamment retenu que le bâtiment projeté avait une base carrée et que ses façades principales étaient celles orientées à l'est et à l'ouest, tandis que les façades nord et sud devaient être qualifiées de latérales. Elle a aussi estimé que les dimensions de la saillie projetée sur la façade nord permettaient de l'exclure du calcul de la distance à la limite. Elle a encore observé qu'en vertu de l'article T1-1 alinéa 1 lettre b LC, la hauteur du bâtiment devait être calculée selon les dispositions de l'ancien droit ; il s'ensuivait qu'en tenant compte du garde-corps au sommet de la façade sud, un dépassement minime (6 mm) de la distance minimale à la limite de ce côté sud était constaté, ce qui ne justifiait cependant pas de refuser le permis demandé. Enfin, la CCC a rejeté les autres critiques formulées par les opposants en lien avec l'accès au bâtiment projeté et la perte d'ensoleillement sur la place de jeux et de détente.

**C.** Le 27 mai 2019, la CPPE ainsi que V \_\_\_\_\_ & consorts ont contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat. Ils ont d'abord affirmé que, contrairement à ce qu'avait retenu la CCC, les façades nord et sud du bâtiment projeté devaient être qualifiées de principales. Ils ont motivé leur point de vue en se fondant sur l'aspect du niveau des combles, sur la position de l'entrée du bâtiment en façade nord et sur l'orientation des autres immeubles du quartier. Il s'ensuivait que le bâtiment projeté ne tenait pas la distance de 10 m entre les façades nord et sud et les limites de propriété. Ensuite, ces opposants ont invoqué une violation de l'article 77 alinéa 2 RCCZ, rappelant que la réalisation de ce projet allait entraîner une perte quasi totale d'ensoleillement sur la place de jeux et de détente aménagée sur leur parcelle. Enfin, ils ont maintenu que la hauteur de la façade sud n'avait pas été calculée correctement jusque sur le garde-corps, ce qui impliquait le non-respect de la distance minimale à la limite de ce côté sud. Ils ont joint à leur mémoire de recours notamment des photographies de l'endroit et un montage en trois dimensions du bâtiment projeté.

La commune de A \_\_\_\_\_ s'est déterminée, le 3 juillet 2019, en proposant de rejeter ce recours dans la mesure où il était recevable et en indiquant que la Caisse de pension faisait sienne les motifs et conclusions ainsi formulés. Elle a indiqué, en particulier, que

la CCC disposait d'un large pouvoir d'appréciation pour décider quelles étaient les façades principales et les façades latérales d'un bâtiment qui, comme en l'espèce, avait une base carrée. Sur ce point, elle a relevé que les immeubles du quartier pouvaient être implantés librement, que l'orientation des façades principales et latérales pouvait être décidée par le maître de l'ouvrage en toute liberté et que la forme du bâtiment projeté était architecturalement idéale compte tenu des constructions alentour. Elle a aussi observé que les espaces de vie des logements projetés étaient tous orientés à l'est ou à l'ouest dans les quatre étages du bâtiment, ce qui permettait de qualifier les façades correspondantes de frontales. L'autorité communale a déposé à cette occasion son dossier complet.

Le 8 août suivant, la CCC a elle aussi proposé de rejeter le recours. Elle a précisé avoir désigné les façades frontales du bâtiment projeté en se fondant avant tout sur la typologie de celles-ci ainsi que sur le nombre et la configuration des ouvertures s'y trouvant. A l'instar de la commune de A \_\_\_\_\_, elle a également remarqué que l'agencement intérieur justifiait une telle approche et que certains bâtiments du quartier disposaient eux aussi de façades principales orientées à l'est et à l'ouest.

La CPPE ainsi que V \_\_\_\_\_ & consorts ont répliqué, le 18 octobre 2019.

Le 14 novembre suivant, la commune de A \_\_\_\_\_ a dupliqué, précisant une nouvelle fois que ses arguments emportaient la conviction de la Caisse de pension.

La CCC a elle aussi déposé une duplique, le 28 novembre 2019, en rappelant notamment les raisons pour lesquelles elle avait désigné les façades est et ouest comme façades principales.

Le 2 septembre 2020, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a d'abord estimé que la CCC avait désigné les façades principales et les façades latérales du projet sur la base de critères objectifs, de sorte que cette autorité n'avait pas procédé par arbitraire et avait, au contraire, fait un usage régulier du large pouvoir d'appréciation qui lui était reconnu dans ce cadre. Ensuite, l'exécutif cantonal a considéré que la façade sud du bâtiment projeté tenait la distance légale à la limite, dès lors que celle-ci dépendait de la hauteur de cette façade et que cette mesure ne devait pas inclure le garde-corps des terrasses sises dans les combles, cet aménagement devant être réalisé en retrait de la ligne de façade, dans le volume admissible de la toiture. Il a en outre exclu toute violation de l'article 77 RCCZ, les prescriptions générales en matière d'alignement ou d'orientation du quartier qu'énonçait cette disposition étant en l'espèce respectées et le secteur

concerné ne faisant pas l'objet de règles topiques particulières. Enfin, il a rejeté un grief formel qui invoquait une violation des exigences de motivation reprochée à la CCC.

D. Le 5 octobre 2020, la CPPE ainsi que V \_\_\_\_\_ & consorts ont conclu céans, sous suite de frais et de dépens, principalement à l'annulation de cette décision du Conseil d'Etat, subsidiairement au renvoi de la cause au Conseil d'Etat pour nouvelle décision au sens des considérants. A l'appui de leurs conclusions, ils ont, d'une part, reproché à l'autorité précédente d'avoir constaté les faits de manière inexacte, d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation, d'être tombée dans l'arbitraire et d'avoir violé leur droit d'être entendus. Sur ce point, ils ont fait remarquer que dite autorité n'avait fait que confirmer la qualification retenue par la CCC au sujet des façades principales et des façades latérales, sans discuter les arguments qu'ils avaient formulés dans leur recours administratif. Ils ont ainsi rappelé que l'orientation des autres bâtiments du quartier n'était pas déterminante *in casu*. Ils ont aussi précisé que tant la toiture de l'ouvrage projeté, orientée d'est en ouest, que les terrasses d'attique disposées côté sud montraient que la façade sud était une façade principale. De même, ils ont ajouté que la façade nord comportait l'entrée du bâtiment ainsi qu'un important décrochement vertical dépourvu de toute ouverture, éléments qui désignaient également cette façade comme principale. Ils ont encore soutenu que le critère de l'agencement intérieur des étages n'était pas déterminant, contrairement à ce qu'avait retenu les autorités précédentes. La CPPE et V \_\_\_\_\_ & consorts en ont déduit qu'au nord et au sud, le projet ne tenait pas la distance minimale de 10 m à la limite et qu'il n'aurait donc pas dû être autorisé. D'autre part, ils ont réaffirmé que ledit projet était contraire à l'article 77 alinéa 2 RCCZ et portait gravement atteinte à leurs intérêts, en ce qu'il privait la place de jeux et de détente aménagée sur leur parcelle de tout ensoleillement. A titre de moyens de preuve, ils ont requis l'édition du dossier complet de la cause ainsi que la mise en œuvre d'une expertise judiciaire visant à déterminer objectivement les façades frontales et les façades latérales de l'ouvrage projeté.

Le 10 novembre 2020, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause et proposé de rejeter le recours. Il a joint à cet envoi une lettre du 3 novembre précédent, dans laquelle la CCC indiquait qu'elle renonçait à se déterminer.

La commune de A \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, dans la mesure où il était recevable, le 26 novembre 2020. Elle s'est déterminée sur les griefs énoncés dans ce mémoire de recours et a précisé que la Caisse de pension faisait siens les arguments qu'elle formulait. A titre de moyen de preuve, elle a requis l'édition du dossier complet de la cause par le Conseil d'Etat.

Le 10 décembre suivant, la CPPE ainsi que V \_\_\_\_\_ & consorts ont répliqué, en maintenant leurs motifs et conclusions. Ils ont notamment indiqué qu'ils renonçaient à la mise en œuvre de l'expertise judiciaire requise dans leur mémoire de recours.

Cette écriture a été communiquée le lendemain au Conseil d'Etat et à la commune de A \_\_\_\_\_, pour information. L'instruction s'est close à cette date.

### **Considérant en droit**

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). V \_\_\_\_\_ & consorts sont tous propriétaires de parts d'étage dans un immeuble sis sur une parcelle qui jouxte celle sur laquelle la construction litigieuse doit être érigée. Ils sont ainsi particulièrement touchés par la décision du Conseil d'Etat qui confirme la légalité de l'autorisation de construire délivrée par la CCC et disposent d'un intérêt digne de protection à obtenir l'annulation de cette décision (art. 44 al. 1 let. a LPJA).

La commune de A \_\_\_\_\_ remet en question la qualité pour agir de la CPPE, arguant que la décision de contester le prononcé du Conseil d'Etat n'a jamais été entérinée en assemblée générale des copropriétaires. Ce constat est en soi exact. Il faut néanmoins relever que tous les copropriétaires ont été contactés à ce sujet par l'administrateur et ont communiqué à celui-ci leurs réponses par voie électronique, réponses dont des copies ont été jointes au mémoire de recours déposé césans. A la lecture de ces pièces, il apparaît que la plupart des copropriétaires représentant une large majorité des parts (913 millièmes) ont donné leur accord pour former un recours césans (cf. décompte détaillé figurant sous pièce n° 33 du dossier de recours). La transmission de ces réponses par simple courrier électronique pose en l'état une question de validité formelle, puisque l'identité des auteurs de ces messages peut être sujette à caution. En effet, ce mode de confirmation ne présente pas les mêmes garanties que, par exemple, une lettre avec signature manuscrite ou un message électronique doté d'une signature conforme à la loi fédérale du 18 mars 2016 sur la signature électronique (SCSE ; RS 943.03). Cette question peut toutefois rester indécise puisque, quoi qu'il en soit, un éventuel défaut de qualité pour recourir de la CPPE n'empêcherait pas la Cour d'entrer en matière, plusieurs copropriétaires ayant, comme on vient de le voir, valablement recouru en leur nom propre.

**1.2** L'autorité précédente a déposé césans le dossier complet de la cause, de sorte que la demande en ce sens, formulée tant par les recourants que par la commune, est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Pour le reste, les recourants ont renoncé à requérir la mise en œuvre d'une expertise judiciaire ; la Cour ne se prononcera donc pas sur ce moyen.

**1.3** Cette affaire de droit public des constructions doit être tranchée en faisant application de la LC et de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100), dès lors que le litige trouve son origine dans la décision de la CCC délivrant l'autorisation de construire, prononcé qui est postérieur à l'entrée en vigueur de ces deux textes légaux, le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (art. T1-1 al. 1 LC ; cf. p. ex. ACDP A1 20 84 du 16 mars 2021 consid. 1.3 et la jurisprudence citée).

L'application de l'ancien droit cantonal topique (loi du 8 février 1996 sur les constructions – aLC ; RO/VS 1996 p. 42 ss ; ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions – aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss) est réservée à des points particuliers, notamment le calcul de la hauteur totale et de celle des façades des constructions (art. T1-1 al. 1 let. b LC).

**2.** Le litige porte sur un projet de construction d'un bâtiment d'habitation comprenant quatorze appartements (2 et 3 pièces) et aménagé sur six niveaux, en zone d'habitation collective B (R7), sur le territoire de la commune de A \_\_\_\_\_. Le Conseil d'Etat a confirmé la légalité de l'autorisation de construire accordée par la CCC. Les recourants contestent césans cette décision. Ils critiquent principalement la qualification des façades est et ouest de l'ouvrage projeté en tant que façades principales. A les suivre, l'autorité précédente aurait violé leur droit d'être entendus et méconnu le droit à plusieurs égards en confirmant sur ce point la position de la CCC. La Cour examinera donc la question formelle du droit d'être entendu en premier lieu (cf. *infra*, consid. 3), puis se penchera sur la question de la désignation des façades (cf. *infra*, consid. 4) et sur le second grief matériel que les recourants formulent en lien avec la perte d'ensoleillement sur leur parcelle (cf. *infra*, consid. 5).

**3.1** Les recourants invoquent d'abord une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent à l'autorité précédente de ne pas avoir analysé leurs arguments relatifs à la qualification des façades du bâtiment projeté et les pièces déposées à cet égard, à savoir deux photographies de la parcelle à bâtir avec les gabarits, un jeu de schémas dudit bâtiment et un montage en trois dimensions (cf. pièces n<sup>os</sup> 000078 à 000082 du dossier du Conseil d'Etat).

**3.2** Selon l'article 29 alinéa 3 LPJA, qui formalise l'un des aspects du droit d'être entendu garanti à l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), la décision écrite doit être motivée en fait et en droit. L'autorité doit motiver sa décision afin que le justiciable puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2 et 138 IV 81 consid. 2.2). Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité ou le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est cependant pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qu'il juge pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2, 142 II 154 consid. 4.2 et 138 I 232 consid. 5).

**3.3** C'est en vain que les recourants reprochent au Conseil d'Etat un manquement aux exigences de motivation qui lui incombent. En effet, l'exécutif cantonal a exposé de manière circonstanciée les raisons pour lesquelles la CCC avait décidé de qualifier les façades est et ouest de façades principales. Il a en outre indiqué pourquoi ces raisons emportaient sa conviction, tout en précisant qu'il devait faire montre d'une certaine retenue dans ce domaine où l'autorité de décision disposait d'une importante marge d'appréciation (cf. décision attaquée consid. 2.2.5). Force est de constater que cette manière de faire est conforme aux règles de motivation rappelées ci-dessus.

Certes, il est exact que le Conseil d'Etat n'a pas formellement discuté les arguments contraires que faisaient valoir les recourants. On comprend néanmoins qu'il les a jugés non déterminants dans le contexte qu'il a exposé au considérant précité de sa décision. Les recourants ont d'ailleurs été en mesure de rappeler ceans pourquoi leurs arguments sont prépondérants, de sorte que l'absence de prise de position explicite du Conseil d'Etat à ce propos n'a pas constitué un empêchement à recourir de manière utile contre cette décision. Il s'ensuit que ce grief formel doit être écarté.

**4.1** Sur le fond, la question litigieuse principale a trait à la qualification des façades du bâtiment projeté. La LC et l'OC, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, n'évoquent pas la distinction entre les façades principales (ou frontales) et les façades latérales d'une construction. Il s'agit de notions qui influent sur la distance à la limite (sur cette notion, cf. art. 7 et 8 LC ; art. 7.1 de l'annexe 1 à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005 – AIHC) que doit respecter une construction ; une commune est habilitée à les prévoir dans son règlement de construction, conformément à l'article 3 LC (v. aussi, sous l'ancien droit, la définition de la distance à la limite figurant dans le glossaire annexé à l'aOC). Dites notions doivent donc être appréhendées en se fondant sur le droit communal.

#### **4.2** Intitulé « Distances », l'article 87 RCCZ a le teneur suivante :

- 1) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction.
- 2) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade sur tous les décrochements. Demeure réservé l'article 78 du RCCZ au sujet des lucarnes.
- 3) Pour les projets de rénovation de façade, par la pose d'isolation périphérique, la surépaisseur due au nouvel isolant ne sera pas prise en compte dans le calcul des distances aux limites.
- 4) On distingue les distances frontales et latérales. En plaine les distances frontales correspondent aux façades les plus longues ; sur le coteau les distances frontales sont perpendiculaires aux courbes de niveau. Ainsi, les façades amont et aval sont les principales.
- 5) Chaque bâtiment respecte deux distances frontales et deux distances latérales. En cas de base carrée, soit la construction d'un volume dont chaque façade a une longueur similaire jusqu'à un rapport de 1:12, le conseil municipal désignera, dans le cadre de l'analyse du projet, les deux façades principales et les deux façades latérales.
- 6) En cas de doute, le conseil municipal décide. Il peut prescrire l'orientation en fonction d'un quartier ou d'une zone.

**4.3** A juste titre, personne ne conteste que le projet litigieux présente une base carrée, au sens de l'article 87 chiffre 5 RCCZ. En effet, l'examen du plan de situation et de son agrandissement montre que la longueur des façades est et ouest, à 17 m, est très légèrement supérieure à celle des façades nord et sud, à 16 m 80. A teneur de l'alinéa 6 de la disposition précitée, il revient donc à l'autorité de décision de désigner, dans le cadre de l'analyse du projet, les deux façades principales et les deux façades latérales. A cet égard, le droit communal ne mentionne explicitement aucun critère permettant de guider l'autorité dans sa décision.

**4.3.1** La qualification d'une façade comme façade « frontale » ou « latérale » influence la distance minimale que cette façade doit tenir à la limite de propriété. Le tableau des zones annexé au RCCZ distingue en effet, en zone d'habitation collective B (R7), une distance principale (ou frontale) fixée à 10 m et une distance latérale, plus courte, qui doit respecter le tiers de la hauteur de façade, avec un minimum de 4 m. Cette distinction, qui impose un dégagement plus grand devant les façades principales, à vocation à améliorer la qualité de vie des habitants (p. ex. gain de luminosité, vue dégagée, protection de la tranquillité et de la vie privée). Il peut donc être objectivement justifié de qualifier de « principales » les façades qui présentent des ouvertures plus nombreuses et/ou plus larges (fenêtres, balcons) et sur lesquelles donnent les pièces à

vivre (dans le même sens, cf. p. ex. arrêt du Tribunal cantonal vaudois AC.2016.0415 du 26 septembre 2017, cité par l'autorité précédente au consid. 2.2.2 de sa décision). Partant, les critiques des recourants, qui soutiennent que ce critère n'est pas pertinent, sont à écarter.

En outre, l'aspect extérieur de la construction, pris dans son ensemble, peut aussi constituer un critère pertinent. Par exemple, on aura tendance à qualifier de « frontale » la façade qui comporte l'entrée principale du bâtiment. De même, les façades au sommet desquelles le faîte de la toiture est visible – à savoir les façades pignons, qui sont les plus hautes sur un bâtiment doté d'un toit à deux pans – pourront souvent être considérées comme des façades principales, faisant ainsi de l'aspect et de l'orientation du toit un élément à prendre en considération. La configuration des lieux peut également être prise comme un critère de distinction. Par exemple, dans un terrain en pente, la façade située à l'aval sera en principe une façade principale (v. art. 87 ch. 4 RCCZ). Celle qui fait face à une rue ou à une voie publique située en limite de propriété pourra aussi être qualifiée de principale. En outre, les aménagements extérieurs projetés sur la parcelle à bâtir sont, eux aussi, susceptibles de jouer un rôle dans la qualification des façades. Enfin, l'orientation des constructions voisines peut aussi guider l'autorité dans sa décision.

Il faut ainsi considérer, comme l'a retenu à bon droit le Conseil d'Etat, qu'en l'absence de toute indication explicite dans la réglementation communale, l'autorité de décision peut se fonder sur de multiples critères pour décider quelles façades sont à qualifier de « principales », respectivement de « latérales ». S'agissant de notions juridiques indéterminées dont la portée n'est pas imposée par le droit supérieur et qui doivent être appréciées en fonction de circonstances locales, dite autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 2.2 et les réf. cit. ; ACDP A1 20 11 du 6 octobre 2020 consid. 5.2). Le fait qu'en l'occurrence, le litige ait été tranché par la CCC et non par l'autorité communale ne change rien à la retenue dont l'autorité de recours et la juridiction de céans doivent faire preuve dans leur contrôle. Ainsi, le Conseil d'Etat a relevé à juste titre qu'il ne pouvait pas sanctionner la décision de la CCC si la solution que celle-ci a tirée de l'article 87 RCCZ demeurerait conforme au droit, soutenable et exempte d'arbitraire.

Il s'ensuit que les recourants se réfèrent en vain dans leur mémoire (p. 11) à des définitions, par ailleurs plutôt restrictives, qu'ils tirent de sites internet en vue de déterminer quelles sont les façades principales du bâtiment projeté.

**4.3.2** La CCC a désigné les façades est et ouest comme façades principales. A teneur des plans déposés, la façade est présente au niveau du rez-de-chaussée un vide servant d'abri à voiture. Au-dessus, chaque étage comprend deux ouvertures et un balcon à l'angle sud-est, tandis que les combles présentent de ce côté trois fenêtres dans le prolongement vertical de la façade ainsi qu'une terrasse au sud. La façade ouest n'a, quant à elle, aucune ouverture au niveau du rez-de-chaussée. En revanche, dans les quatre étages, de larges ouvertures avec balcons occupent les deux tiers de la façade. Le niveau des combles est identique à celui de la façade est, avec trois fenêtres et une terrasse en angle.

Il est manifeste que se sont ces façades est et ouest qui comportent le plus de fenêtres et de balcons. Les plus grandes ouvertures se trouvent en outre sur ces deux façades. Tous les séjours des douze appartements projetés dans les étages 1 à 4 disposent de fenêtres et/ou d'un balcon donnant à l'est ou à l'ouest. A l'inverse, les façades nord et sud ne présentent qu'une fenêtre (nord), respectivement qu'une fenêtre et un balcon (sud), au niveau de chacun de ces quatre étages voués à l'habitation. Seule la présence de terrasses sur toute la longueur de la façade sud au niveau des combles tempère quelque peu ce constat, mais ne saurait suffire à désigner clairement cette façade comme une façade frontale.

**4.3.3** Les recourants affirment que l'aspect extérieur de la construction, pris dans son ensemble, désigne indubitablement les façades nord et sud comme des façades principales.

Ils relèvent d'abord que l'entrée principale du bâtiment se trouve en façade nord, laquelle présente en outre un décrochement central, tandis que les trois autres façades sont lisses. Il est exact que cette façade nord se distingue par ces éléments et que ceux-ci peuvent entrer en considération dans la qualification des façades. En particulier, la présence de l'entrée principale en façade nord est un critère qui ne saurait être négligé. Il n'en demeure pas moins que, l'entrée mise à part, cette façade est particulièrement pauvre en ouvertures. Elle ne comporte, alignées au milieu de son décrochement central, que quatre fenêtres horizontales (soit une par étage) aux proportions plutôt restreintes ; d'autres fenêtres sont prévues de part et d'autre de ce décrochement (sur ses côtés est et ouest), mais leur taille est négligeable et elles restent invisibles à moins d'observer la façade avec un certain angle de vue. Le niveau des combles présente par ailleurs, de ce côté nord, un pan fortement incliné de la toiture, percé d'un seul petit velux. Prise dans son ensemble, cette configuration ne donne donc pas à cette façade un aspect la désignant clairement comme une façade principale.

Les recourants relèvent aussi que la façade sud présente, au niveau des combles, un jeu de volumes avec le décrochement des terrasses de l'attique. Toutefois, il s'agit du seul élément pouvant être identifié sur une façade dont l'allure, à l'instar de la façade nord, est autrement plus austère que celles des façades est et ouest. En effet, la façade sud comprend, au rez-de-chaussée, une porte permettant l'accès au local technique et une petite fenêtre donnant sur les caves. Dans les étages, elle ne comporte, à chaque niveau, qu'une fenêtre centrale et un balcon à l'angle sud-est du bâtiment. Dans ces conditions, on ne saurait considérer l'aspect des combles comme un point déterminant qui imposerait de qualifier la façade sud comme une façade principale.

Les recourants affirment encore que l'orientation est/ouest du toit permet de désigner les façades nord et sud comme étant des façades principales. Cet argument ne convainc pas. En effet, le toit de l'immeuble projeté est constitué d'un pan principal très faiblement incliné orienté au sud et d'un pan secondaire presque vertical donnant au nord. Il s'apparente ainsi pratiquement à un toit plat surmontant l'attique et son orientation ne marque pas sensiblement le bâtiment dans son ensemble. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'orientation de la ligne de toiture d'est en ouest ne saurait, partant, être considérée comme un critère pertinent. Au demeurant, il y a lieu de relever qu'une telle orientation ne désigne pas forcément les façades pignons, qui supportent le sommet du toit et sont les plus hautes, comme étant des façades latérales, bien au contraire (cf. *supra*, consid. 4.3.1).

Enfin, les schémas et les montages en trois dimensions que les recourants ont joints à leur recours administratif ne démentent pas les considérations qui précèdent.

**4.3.4** S'agissant de l'orientation des bâtiments du quartier, les recourants comme les autorités précédentes et la commune de A \_\_\_\_\_ s'accordent à dire qu'elle n'est pas uniforme et qu'il n'y a pas de prescriptions *ad hoc* dans la zone concernée. Dans ces circonstances, ce critère n'apparaît pas déterminant dans le cas particulier.

Dans leur mémoire (p. 11 *in fine*), les recourants arguent que les bâtiments environnants sont, de fait, principalement orientés au nord et au sud. Ils relèvent qu'en raison des distances aux limites différentes prévues par le tableau des zones en fonction de la qualification des façades (cf. *supra*, consid. 4.3.1, 1<sup>er</sup> par.), il ne fait aucun sens d'orienter un bâtiment différemment des constructions alentour, chaque bâtiment ne pouvant alors bénéficier devant ses façades principales de la distance maximale prévue par le RCCZ. Ce raisonnement tendrait à assurer devant chaque bâtiment du quartier une double distance frontale, à savoir celle que ce bâtiment doit respecter jusqu'à la limite et celle

que le bâtiment voisin doit lui-même tenir. Il est exact que cette manière de voir les choses permettrait d'assurer aux habitants du quartier une qualité de vie encore meilleure, pour les raisons exposées ci-dessus (cf. *supra*, consid. 4.3.1, 1<sup>er</sup> par.). Néanmoins, aucune exigence de ce type ne ressort de la réglementation communale, ainsi que l'autorité locale l'a souligné de manière constante (cf. réponse du 3 juillet 2019 p. 4 et réponse du 26 novembre 2020 p. 4 ; v. aussi *infra*, consid. 5.2). De plus, on doit partir du principe que le respect, entre les bâtiments du quartier, d'une distance minimale correspondant à une distance principale (10 m) plus une distance frontale (1/3 de la hauteur de façade et 4 m au minimum), suffit déjà à remplir les objectifs mentionnés au considérant précité, étant rappelé par ailleurs que l'on se trouve en zone de forte densité (0.8). Dès lors, l'argument des recourants ne saurait imposer de qualifier les façades nord et sud du bâtiment projeté de principales.

**4.3.5** Quant à d'éventuels autres critères permettant de qualifier les façades dudit bâtiment, la Cour observe que la configuration des lieux est compatible avec le choix retenu par la CCC et confirmé par le Conseil d'Etat. En effet, la façade orientée à l'est est celle devant laquelle se trouve le parking et l'accès principal à l'immeuble en question. C'est donc cette façade qui se présente la première à celui qui accède à ce bâtiment, notamment en véhicule depuis le chemin xxx. Il s'agit d'un critère supplémentaire pour qualifier la façade est de principale. Quant à la façade ouest, elle fait face à la route de xxx, principale voie publique du quartier dont elle est toutefois séparée par la voie de chemin de fer et un espace vert. Même s'il s'agit d'une situation *a priori* moins déterminante, elle n'exclut nullement la désignation de cette façade ouest comme étant principale.

En définitive, de par la forme rectangulaire de la parcelle concernée d'est en ouest, il est manifeste que les façades principales offrant un meilleur dégagement doivent être prévues de ces deux côtés. En effet, l'aménagement sur cette parcelle d'un bâtiment doté de façades principales au nord et au sud impliquerait de bâtir un ouvrage tout en longueur et large de seulement 7 m, ce qui s'apparenterait à un non-sens architectural en zone d'habitation collective.

**4.3.6** Sur le vu de ce qui précède, aucun des arguments des recourants ne permet de conclure que les façades nord et sud sont manifestement à considérer comme des façades principales. Partant, eu égard au large pouvoir d'appréciation dont jouit la CCC dans la qualification de ces façades, le Conseil d'Etat s'est abstenu à juste titre de censurer la solution retenue par cette autorité cantonale. En particulier, la décision

attaquée repose sur une constatation exacte des faits pertinents et est également exempte d'arbitraire.

Il s'ensuit que les plans autorisés implantent correctement le bâtiment projeté par rapport aux limites de propriété.

**5.1** Dans un second moyen, les recourants invoquent une violation de l'article 77 alinéa 2 RCCZ. Ils soutiennent qu'en raison de son implantation, le projet porte gravement atteinte à leurs intérêts, en ce qu'il prive la place de jeux et de détente aménagée sur leur parcelle de tout ensoleillement.

**5.2** Aux termes de l'article 77 alinéa 2 RCCZ, le conseil municipal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains. Il est constant que, dans le secteur concerné, l'autorité communale n'a pas fait usage de la possibilité que lui offre cette disposition (cf. *supra*, consid. 4.3.4). Dès lors, on voit mal comment l'autorisation de construire contestée pourrait contrevenir à ladite disposition.

S'agissant de la question de l'ensoleillement, il faut relever d'emblée, comme cela vient d'être dit (cf. *supra*, consid. 4.3.6), que l'implantation du bâtiment projeté est légale ; elle respecte, en particulier, les règles en matière de distance à la limite. La perte d'ensoleillement dont les recourants se plaignent sur leur parcelle ne peut donc se concevoir que comme un inconvénient résultant d'une situation conforme au droit. Il est rappelé que, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les voisins ne peuvent s'opposer à la perte d'ensoleillement ou de vue induite par un projet de construction qu'en démontrant une violation de dispositions de droit public (cf. ACDP A1 11 272 du 23 février 2012 consid. 4 et la réf. cit. ; v. aussi ACDP A1 15 32 du 2 octobre 2015 consid. 5.4.3). Ainsi, dans la mesure où la construction projetée respecte les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existe pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_510/2018 du 6 septembre 2019 consid. 4.3.2 et 1C\_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3) ; le voisin doit donc en principe tolérer l'ombre portée d'un bâtiment qu'il est prévu d'ériger conformément à la réglementation de la zone (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_228/2012 du 31 août 2012 consid. 3.4 ; ACDP A2 21 23 du 25 mai 2021 consid. 6.2). En l'occurrence, aucune violation de prescriptions de droit public ne vient sous-tendre l'argument des recourants liés à la perte d'ensoleillement. Partant, dit argument ne peut qu'être rejeté sans plus ample examen.

La Cour signale qu'au demeurant, le bâtiment des recourants est implanté à près de 30 m de la limite séparant leur parcelle de celle sur laquelle la construction projetée doit être érigée. Une telle distance, à laquelle s'ajoute celle que cette construction doit elle aussi tenir par rapport à la limite (4 m 90, selon les plans autorisés), est manifestement suffisante pour protéger la façade sud du bâtiment des recourants des inconvénients liés à l'ombre portée du nouvel ouvrage. Ceux-ci doivent ainsi être fortement relativisés, dans la mesure où ils ne concernent que la place de jeux et de détente aménagée devant ledit bâtiment. A l'évidence, cet espace extérieur ne saurait bénéficier d'une garantie d'ensoleillement, sauf à remettre complètement en question les possibilités de construction que le RCCZ offre sur la parcelle ici concernée, elle aussi sise en zone d'habitation collective.

**6.1** Attendu ce qui précède, 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 des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA). Puisqu'ils succombent dans leurs conclusions, ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

**6.3** 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 articles 13 alinéa 1 et 25 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), l'émolument de justice est fixé à 2500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

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

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 2500 fr., sont mis à la charge de la CPPE U \_\_\_\_\_ » ainsi que de V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ SA, solidairement entre eux ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens.
3. Le présent arrêt est communiqué à Maître M \_\_\_\_\_, pour les recourants, à la commune de A \_\_\_\_\_, pour la Caisse de pension de son personnel, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 9 juin 2021.