

A1 15 52

ARRÊT DU 17 SEPTEMBRE 2015

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

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

en la cause

X_____, recourant, représenté par Maître M_____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, et **COMMUNE DE N_____**, autre autorité, dans l'affaire qui oppose le recourant à **LA COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES « Y_____ »**, représentée par Maître O_____, et à **HELVETIA NOSTRA**, représentée par Maître P_____

(droits des constructions ; calcul de la hauteur et de la densité)

recours de droit administratif contre la décision du 11 février 2015

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} xxx1, xxx2, xxx3, xxx4 et xxx5, plan n° xxx, du cadastre communal de N_____ forment un mas constitué de 3361 m² de prés au lieu-dit « A_____ », au centre de la station de B_____, entre le chemin C_____ et le chemin D_____. Propriété de X_____, elles sont rangées en zone touristique T3 de moyenne densité, selon le plan d'affectation des zones et le règlement de construction (ci-après : RCC) adoptés par le conseil général, le 23 octobre 2000, et approuvés par le Conseil d'Etat, les 6 février 2002 et 25 juin 2003.

B. Le 17 avril 2012, X_____, représenté par son gendre E_____, déposa une demande d'autorisation de construire pour quatre chalets sur ces parcelles. A teneur des plans joints à cette demande, les chalets A, B et C totalisaient respectivement 227.14, 230.83 et 208.04 m² de surface brute de plancher utile (ci-après : SBPu) ; le chalet D était divisé en deux appartements, dont les SBPu respectives atteignaient 239.80 et 235.40 m². Chacun de ces bâtiments présentait plusieurs toitures à deux pans. Le chalet A comportait en outre une piscine couverte et une salle de cinéma au sous-sol et le chalet C un spa.

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2012 suscita les oppositions de l'association Helvetia Nostra, de la communauté des propriétaires d'étages (ci-après : CPPE) « Y_____ » (parcelle n° xxx6, en limite est) et de cinq autres propriétaires voisins. Les opposants invoquaient l'interdiction de construire des résidences secondaires depuis l'acceptation, le 11 mars 2012, de l'initiative populaire visant à limiter la construction de ce type de logements dans les communes qui en comptent déjà plus de 20 % sur leur territoire (art. 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 – Cst. ; RS 101).

Après que le projet ait obtenu, le 6 août 2012, les préavis positifs des services cantonaux intéressés, le conseil municipal de N_____ délivra le permis de bâtir sollicité (n° xxx) et écarta les oppositions déposées, le 21 août suivant ; il communiqua cette décision neuf jours plus tard.

C. Agissant conjointement à la suite du dépôt d'une demande d'effet suspensif, Helvetia Nostra et certains propriétaires voisins contestèrent cette décision devant le Conseil d'Etat, le 27 septembre 2012, reprochant à l'autorité communale d'avoir délivré le permis de bâtir en violation de l'article 75b Cst.

Le même jour, la CPPE « Y_____ » forma elle aussi un recours au Conseil d'Etat, avec la même argumentation.

Les 24 octobre 2012 et 14 mars 2013, la commune de N_____ proposa de rejeter ces deux recours. Le constructeur conclut quant à lui à l'irrecevabilité du recours de Helvetia Nostra et consorts, subsidiairement à son rejet, les 12 et 21 mars 2013.

Le 20 mai 2014, le conseil municipal assortit le permis de bâtir d'un avenant qui prévoyait l'inscription au registre foncier de F_____ d'une mention imposant l'utilisation des logements autorisés sur les n^{os} xxx1, xxx2, xxx3, xxx4 et xxx5 par des personnes domiciliées sur le territoire de la commune de N_____, conformément à l'article 6 alinéa 2 de l'ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (ORSec ; RS 702). Il communiqua cette décision le 3 juin suivant.

Après avoir déposé une demande d'effet suspensif, la CPPE « Y_____ » recourut contre cet avenant devant le Conseil d'Etat, le 7 juillet 2014, invoquant un abus de droit et l'absence de volonté du constructeur d'affecter les chalets autorisés à la résidence principale, arguments que X_____ contesta le 24 juillet suivant.

Le 13 février 2015, le Conseil d'Etat joignit les causes et admit les recours qui contestaient le permis de bâtir délivré le 21 août 2012. S'abstenant de trancher le litige sous l'angle de la problématique des résidences secondaires, cette autorité retint, d'une part, que les chalets B et D, chacun constitué d'un seul corps de bâtiment, excédaient la hauteur maximale de 9 m prévue par le RCC en zone touristique T3. Elle releva, d'autre part, que le calcul de la SBPU des chalets A et C était incorrect, dans la mesure où il excluait les surfaces occupées par la piscine, la salle de cinéma et le spa, ce qui entraînait une violation de la densité maximale autorisée dans cette zone. En raison de ces irrégularités, le permis de bâtir devait être annulé, ce qui privait d'objet le recours déposé contre l'avenant du 20 mai 2014 et permettait de classer les requêtes d'octroi de l'effet suspensif.

D. Le 16 mars 2015, X_____ conclut céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision et au rejet des recours administratifs formés devant le Conseil d'Etat ; il requit, principalement, la confirmation du permis de bâtir délivré par la commune de N_____ et, subsidiairement, le renvoi du dossier à cette autorité pour nouvelle décision. A l'appui de ses conclusions, le prénommé invoqua d'abord une violation de son droit d'être entendu, arguant qu'il n'avait pu se déterminer ni sur le recours déposé par la CPPE « Y_____ » ni sur les motifs de hauteur et de densité à l'origine de la décision du Conseil d'Etat. Ensuite, il se plaignit d'une violation de l'autonomie

communale dans l'application des règles du RCC. Enfin, il soutint que la hauteur des chalets projetés avait été correctement mesurée, s'agissant de constructions échelonnées, et que le calcul des SBPu était conforme au RCC, se déclarant néanmoins prêt à modifier son projet de construction au cas où celui-ci présentait des irrégularités sur ces points.

A titre de moyens de preuve, le recourant proposa l'édition du dossier complet de la cause, son propre interrogatoire, ainsi que celui de son gendre, celui de l'architecte et celui du juriste chargé de l'instruction du dossier en faveur du Conseil d'Etat. Il joignit à son mémoire notamment les copies de plusieurs correspondances intervenues en procédure de recours administratif et figurant au dossier du Conseil d'Etat. Il déposa également une détermination du bureau d'architecture, qui estimait que les mesures de hauteur reportées sur les plans approuvés étaient correctes et qui mentionnait, au demeurant et pour autant que cela soit nécessaire, la possibilité d'enterrer les bâtiments de quelques centimètres. Ce document relevait également la conformité du calcul des SBPu avec le droit communal et indiquait que la suppression de l'espace piscine et la transformation en caves des surfaces dévolues à la salle de cinéma et au spa dans les chalets A et C permettrait de résoudre un éventuel problème de densité, sans nouvelle mise à l'enquête publique.

Le 15 avril 2015, le Conseil d'Etat déposa le dossier complet de la cause, incluant celui de la commune de N_____, et proposa de rejeter le recours. Il précisa que les actes d'instruction du recours déposé par la CPPE « Y_____ » avaient été communiqués au bureau d'architecture de X_____ ; il releva que le mandataire professionnel du prénommé, constitué dans le cadre de l'autre procédure de recours intentée par Helvetia Nostra et consorts, ne s'était jamais manifesté pour recevoir lesdits actes, même après qu'il ait été informé de l'existence de cette procédure parallèle.

Déclarant agir seule, Helvetia Nostra proposa elle aussi de rejeter ce recours, sous suite de dépens, le 30 avril suivant.

Le même jour, la commune de N_____ indiqua maintenir sa décision octroyant le permis de bâtir, estimant que les chalets B et D étaient constitués de deux corps de bâtiments échelonnés et que les problèmes de densité identifiés auraient pu être corrigés en cours de procédure de recours administratif, sans annulation dudit permis.

Le 22 mai 2015, la CPPE « Y_____ » proposa de rejeter le recours, sous suite de dépens. Elle contesta les arguments du recourant et releva qu'une éventuelle modifica-

tion de l'affectation de certaines surfaces dans les chalets A et C impliquerait une nouvelle mise à l'enquête publique, conformément aux articles 39 et 57 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100). Elle joint à sa détermination les copies de plusieurs lettres figurant au dossier.

Le recourant maintint ses conclusions, le 15 juin suivant, écriture qui fut transmise le lendemain, pour information, aux autres parties et aux autorités précédentes.

Considérant en droit

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). Spécialement touché par la décision du Conseil d'Etat qui annule le permis de bâtir que lui a délivré la commune de N_____, X_____ a qualité pour agir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

2.1 Faisant usage d'un droit que la loi lui reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), le recourant sollicite l'administration de plusieurs moyens de preuve. La prise en considération de moyens de preuve suppose que ceux-ci apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'elle arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1, 130 II 425 consid. 2.1 et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b).

2.2 Le Conseil d'Etat a déposé dans le dossier de la cause, incluant celui de la commune de N_____ ; la requête du recourant en ce sens est donc satisfaite. Celui-ci sollicite aussi son propre interrogatoire, ainsi que celui de son gendre, celui de l'architecte et celui du juriste chargé de l'instruction du dossier en faveur du Conseil d'Etat. La Cour relève que X_____ a eu l'opportunité d'exposer par écrit ses arguments, au sujet desquels l'autorité précédente a pu se déterminer. Dans ce litige dominé par la procédure écrite, les interrogatoires proposés apparaissent ainsi superflus. En particulier, le grief de violation du droit d'être entendu, lié à l'absence de

communication du recours de la CPPE « Y_____ » au mandataire professionnel constitué par X_____, peut être traité sans que ces moyens n'aient à être administrés (cf. infra consid. 4). Il est rappelé, à toutes fins utiles, que les garanties minimales en matière de droit d'être entendu découlant de l'article 29 alinéa 2 Cst. ne comprennent en principe pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3, arrêt du Tribunal fédéral 2C_789/2014 du 20 février 2015 consid. 4.2).

3. L'affaire concerne un projet de construction de quatre chalets à B_____. Le Conseil d'Etat a annulé le permis de bâtir délivré au recourant par la commune de N_____, au motif que les plans approuvés contrevenaient aux règles du droit public des constructions en matière de hauteur et d'indice d'utilisation du sol.

4.1 Dans un premier moyen, X_____ reproche à l'autorité précédente d'avoir violé son droit d'être entendu, observant que le recours formé par la CPPE « Y_____ » contre le permis de bâtir n'a pas été communiqué à l'avocat qu'il avait mandaté, le privant de la possibilité de se déterminer sur les arguments dudit recours.

4.2 Le droit d'être entendu, protégé par l'article 29 alinéa 2 Cst., garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2 et les réf. cit.).

4.3 Le recours administratif de la CPPE « Y_____ » contre le permis de bâtir délivré à X_____ a été déposé le 27 septembre 2012 et a fait l'objet d'une instruction propre, distincte de celle relative au recours interjeté par Helvetia Nostra et consorts. Le 4 octobre suivant, l'organe d'instruction du Conseil d'Etat l'a communiqué au bureau d'architecture mandaté par le prénommé, octroyant à celui-là un délai pour se déterminer ; aucune réponse ne fut déposée. Le 27 décembre 2012, l'avocat de X_____ a écrit à l'organe d'instruction, informant de la constitution du mandat, produisant une procuration datée du 6 juillet précédent et sollicitant une copie du recours déposé par Helvetia Nostra et consorts contre le permis de bâtir. Dit recours a été transmis à ce mandataire le 22 février 2013 et celui-ci s'est déterminé le 12 mars

suisant. Par la suite, le recours administratif interjeté par la CPPE « Y_____ » contre l'avenant au permis de bâtir, le 7 juillet 2014, a été communiqué au bureau d'architecture, lequel s'est déterminé le 24 juillet suivant. Enfin, par télécopie du 2 février 2015, ce bureau a demandé à l'organe d'instruction de faire parvenir toutes les déterminations au mandataire professionnel constitué par X_____.

A la lumière de ces éléments de fait, le grief de violation du droit d'être entendu doit être rejeté. En effet, le recours administratif de la CPPE « Y_____ » du 27 septembre 2012 a été communiqué à X_____ par l'entremise du bureau d'architecture à l'origine du projet de construction. A la suite de cet envoi, ledit bureau ne s'est pas manifesté pour indiquer qu'il n'était pas valablement constitué pour représenter son client dans cette affaire. L'organe d'instruction du Conseil d'Etat pouvait dès lors considérer, à bon droit, que ce recours avait été valablement communiqué au constructeur pour détermination. D'ailleurs, dans le cadre de l'instruction de cette affaire et suite au recours déposé contre l'avenant au permis de construire, le bureau d'architecture s'est déterminé en juillet 2014. Ce n'est qu'en février 2015, quelques jours avant que le Conseil d'Etat ne rende sa décision, que ledit bureau a indiqué que les communications devaient être transmises au mandataire professionnel de X_____. Il n'y a dès lors eu aucune violation du droit d'être entendu du recourant, qui a été valablement informé du dépôt du recours administratif du 27 septembre 2012 et à qui un délai de réponse a été alloué.

L'absence de communication dudit recours à l'avocat qui s'est annoncé à l'organe d'instruction le 27 décembre 2012 ne constitue pas une violation de ce droit. Dans la mesure où ce mandataire sollicitait une copie du recours déposé par Helvetia Nostra et consorts, l'organe d'instruction pouvait en inférer qu'il intervenait formellement dans le cadre de cette affaire, mais pas dans celle, distincte, où agissait la CPPE « Y_____ ». Au surplus, ce mandataire devait être informé, au moins dès le 23 avril 2014, du dépôt du recours administratif de cette CPPE, date à laquelle le bureau d'architecture lui transmet en copie un courrier se référant audit recours. Il n'a pourtant pas pris contact avec l'organe d'instruction afin de requérir la communication de cette pièce ; dès lors, attendre la décision de l'autorité précédente et lui reprocher un défaut de communication après-coup, en procédure de recours de droit administratif, n'est pas conforme au principe de la bonne foi.

5.1 Le recourant signale une autre violation de son droit d'être entendu : il soutient que les motifs techniques invoqués pour invalider le permis de bâtir sont nouveaux et qu'il

n'a pas eu l'occasion de se déterminer à cet égard, en violation de ce que prévoit l'article 61 alinéa 3 LPJA.

5.2 Appelé à trancher un litige porté devant lui par la voie du recours administratif, le Conseil d'Etat n'est pas lié par les motifs et conclusions des parties (art. 61 al. 1 LPJA), ni par celle de la décision attaquée, attendu qu'il doit la revoir (art. 5, 56 al. 1 et 29 al. 3 LPJA). Ce pouvoir d'examen étendu laisse à l'autorité de recours la faculté de régler le sort du litige sur la base de tout motif qu'elle juge pertinent, même si celui-ci ne figure pas au nombre de ceux explicitement formulés par les parties. En procédant de la sorte, l'autorité de recours doit cependant veiller à respecter le droit d'être entendu des parties au procès, celles-ci ayant en particulier le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents du dossier avant que ne soit prise une décision qui touche leur situation juridique (cf. ATF 135 II 286 consid. 5.1, 129 II 497 consid. 2.2, 127 I 54 consid. 2b et les arrêts cités). Dans certains cas, le droit d'être entendu peut imposer à l'autorité d'attirer l'attention du plaideur lorsqu'elle envisage d'appliquer une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévalu et ne pouvait supputer la pertinence (cf. ATF 125 V 368 consid. 4a, arrêt du Tribunal fédéral 1C_224/2014 du 25 septembre 2014 consid. 2.2 et la référence citée, ACDP A1 15 31 du 10 juillet 2015 consid. 3.2).

5.3 D'emblée, la Cour relève que la référence à l'article 61 alinéa 3 LPJA n'est pas pertinente. En effet, cette disposition prévoit que, « si l'autorité de recours envisage de modifier la décision attaquée au détriment de la partie recourante, elle l'informe de son intention et lui donne l'occasion de s'exprimer ». Or, devant le Conseil d'Etat, X_____ n'était pas la partie recourante.

Ensuite, la Cour constate que l'autorité précédente a annulé le permis de construire en invoquant la violation des règles relatives à la hauteur des bâtiments et à l'indice d'utilisation du sol. L'article 61 alinéa 1 LPJA l'autorisait à procéder de la sorte, même si les recours administratifs n'invoquaient pas pareille violation. Néanmoins, l'autorité aurait dû préalablement interpellé à tout le moins le constructeur et lui donner l'occasion de présenter ses arguments quant à ce motif d'annulation du permis de bâtir que ni Helvetia Nostra et consorts ni la CPPE « Y_____ » n'avaient invoqué. Conformément à la jurisprudence précitée, user de cette motivation inédite pour invalider le permis de bâtir délivré au recourant sans lui permettre de formuler ses arguments viole son droit d'être entendu.

Ceci étant posé, la Cour souligne que pareille violation, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, est réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 135 I 279 consid. 2.6.1 ; ACDP A1 14 256 du 18 mars 2015 consid. 5.5). Or, dans le cas présent, cette informalité ne constitue pas une transgression rédhibitoire du droit d'être entendu du recourant, qui a pu formuler céans tous les arguments matériels qu'il jugeait pertinents afin de contester la motivation choisie par le Conseil d'Etat pour invalider le permis de bâtir. La Cour dispose par ailleurs, pour se prononcer sur les éléments pertinents du litige de droit des constructions à trancher, d'un libre pouvoir d'examen et de décision en fait et en droit (cf. art. 60, 78 let. a, 61 et 79 LPJA). Dans ces conditions, la violation du droit d'être entendu peut être guérie avec l'examen des griefs formulés céans (cf. infra consid. 6 et 7), étant en outre précisé que le recourant, qui souhaite pouvoir construire, n'a pas nécessairement intérêt à un renvoi de l'affaire devant le Conseil d'Etat pour vice de forme.

6.1 Sur le fond, X_____ conteste la manière de calculer la hauteur des chalets B et D retenue par l'autorité précédente. A le suivre, chacune de ces constructions est constituée de deux corps de bâtiments échelonnés, dont la hauteur doit être mesurée individuellement, selon la règle que prévoit l'article 11 alinéa 3 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC ; RS/VS 705.1). Il étaye son point de vue au moyen d'une détermination du bureau d'architecture à l'origine du projet. La commune de N_____ est du même avis.

6.2 Aux termes de l'article 11 LC, la hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux (al. 1). Elle 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 faitière 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 (al. 2). Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (al. 3). Les lucarnes et les excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur (al. 4). L'article 88 RCC prévoit une réglementation similaire ; il précise que les entrées de garages et les locaux de service construits en dessous du terrain naturel ne sont pas pris en considération pour le calcul de la hauteur lorsque la longueur de la façade dégagée est inférieure à 1/3 de la façade de l'immeuble et à 7 m au maximum (let. d).

6.3 A l'origine du litige se trouve la notion de « corps de bâtiments échelonnés », dont la hauteur n'est pas calculée selon la même méthode que pour une construction classi-

que. Il s'agit d'examiner si les chalets projetés entrent ou non dans cette catégorie de constructions. Le glossaire annexé à l'OC définit des corps de bâtiments échelonnés comme un édifice comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. La définition renvoie expressément au croquis n° 10 du glossaire qui représente trois volumes contigus construits en escalier dans une pente et clairement séparés verticalement. La jurisprudence a retenu que le fait qu'il s'agisse d'une habitation individuelle, qui par nature comporte un certain degré d'unité, n'empêche pas d'admettre l'existence de plusieurs corps de bâtiments distincts, même si ceux-ci ne sont pas complètement séparés par un mur mitoyen. L'absence de mur vertical continu fractionnant les parties du bâtiment n'est donc pas un critère permettant d'exclure de facto l'existence de corps échelonnés au sens du glossaire annexé à l'OC. Les éléments du bâtiment doivent néanmoins être « distincts ». Cela signifie en particulier que chacun d'entre eux doit être nettement identifiable à l'extérieur et que leurs dimensions doivent être suffisamment importantes pour qu'ils puissent être perçus comme des corps de bâtiments, l'existence de plusieurs toitures n'étant à cet égard à elle seule pas suffisante. Il faut également considérer la topographie du terrain sur lequel la construction doit être implantée, en gardant à l'esprit que les règles de hauteur visent notamment un souci d'intégration dans l'environnement bâti et qu'un calcul de la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, permet précisément d'assurer une bonne intégration des constructions dans un terrain difficile (RVJ 2014 p. 26 s. consid. 2.2 à 2.4).

6.4 En l'occurrence, le chalet B présente deux éléments de toiture qui ne sont que partiellement distincts, dans la mesure où leurs pans se rejoignent pour n'en former qu'un côté ouest. Au sud, le premier élément de toiture, dont la ligne de faîte avoisine les 5 m 80, sert d'avant-toit sur plus du tiers de cette longueur et s'élève à une hauteur d'un peu plus de 8 m au-dessus du terrain naturel (façade aval). A l'arrière, le second élément de toiture, dont la ligne de faîte s'étire sur un peu moins de 9 m, coiffe l'essentiel de la construction hors-sol. Mesurée au droit de la façade aval, sa hauteur à la panne faîtière est de 9 m 19 (cf. plans répertoriés sous pièces n^{os} 42e et 42f). Il est manifeste que le premier élément de toiture ne surmonte pas un corps de bâtiment distinct. On ne saurait en effet considérer comme telle cette partie sud du chalet qui, sous la ligne de faîte de la toiture, ne mesure que 3 m 50 environ, plus du tiers de la couverture servant en réalité d'avant-toit au-dessus d'un balcon. Les dimensions de cette portion du chalet n'en font ainsi pas un corps de bâtiment distinct. Celle-ci est, au surplus, peu identifiable en tant que telle, dès lors que son toit rejoint le pan de la toiture principale côté ouest, qu'il n'y a aucun décrochement de façade sur ce même

côté et qu'il n'existe aucun découpage de l'espace intérieur correspondant. A toutes fins utiles, la Cour précise que ce découpage intérieur demeure un élément d'appréciation de la notion de « corps de bâtiments échelonnés ». La jurisprudence publiée mentionne, certes, que les éléments du bâtiment n'ont pas forcément à être séparés par un mur continu sur toute la hauteur de construction ; mais, contrairement à ce qu'en déduit le recourant, cela ne signifie nullement que l'examen du découpage interne de l'habitation n'est pas un élément pertinent dans ce contexte (cf. RVJ 2014 p. 26 s. consid. 2.2). Puisqu'un corps de bâtiment doit pouvoir être distingué des autres éléments de l'ouvrage, cette distinction peut logiquement aussi être appréciée selon que les parties accolées demeurent identifiables à l'intérieur du volume créé ou, au contraire, se fondent en un tout. Enfin, à l'endroit où le chalet B doit être implanté, le terrain naturel varie de quelque 2 m 70 sur plus d'une douzaine de mètres (cf. pièce n° 42e), ce qui ne représente pas une pente particulièrement forte. On ne saurait donc tirer argument d'une topographie difficile pour motiver la solution que le recourant et l'autorité communale préconisent de suivre. Le Conseil d'Etat a dès lors considéré à juste titre que ce projet d'habitation n'est pas composé de corps de bâtiments échelonnés. Il s'ensuit que la hauteur de la construction ne doit pas être mesurée selon la règle spéciale prévue à l'article 11 alinéa 3 LC, mais sur la façade aval (sud) en prolongeant le faîte de la toiture la plus élevée (celle recouvrant les combles) jusqu'à l'aplomb de cette façade, comme le montre le croquis n° 3 annexé à l'OC. Avec 9 m 19, la hauteur ainsi mesurée excède le maximum de 9 m que fixent l'art 97 RCC et le tableau annexé à ce règlement pour la zone touristique de moyenne densité T3, ce qu'a constaté à bon droit l'autorité précédente.

6.5 Le chalet D est scindé en deux appartements aux volumes comparables, l'un occupant la moitié est, l'autre la moitié ouest. Le bâtiment comporte quatre éléments de toiture distincts, chacun des appartements étant surmonté de deux toitures, l'une inférieure (sud), l'autre supérieure (nord). Au sud, la dimension horizontale des toitures inférieures, le long de leur ligne de faîte, avoisine 7 m 30 ; celles-ci recouvrent des parties de bâtiment longues de moins de 5 m. Leur hauteur à la panne faîtière par rapport au niveau du terrain aménagé, en dessous du niveau du terrain naturel, est de 7 m 04. Au nord, les deux toitures supérieures présentent, elles, une ligne de faîte de plus de 10 m et couvrent une partie de la construction hors-sol longue d'environ 7 m ; mesurée sur la façade aval, leur hauteur à la panne faîtière culmine à 9 m 88 au-dessus du terrain aménagé (cf. plans répertoriés sous pièces n°s 42i et 42j). Vues de l'extérieur, les deux parties du chalet sises au sud pourraient certes apparaître comme des corps de bâtiments distincts, compte tenu de leurs toitures propres et des petits

décrochements en façades est et ouest. Toutefois, comme le relève l'autorité précédente, ce découpage ne se retrouve nullement dans l'espace intérieur, où le niveau de l'étage est ouvert et forme un grand espace comprenant la cuisine, le séjour et le coin à manger. En outre, la topographie du terrain, semblable à celle du chalet B, ne justifie pas un aménagement échelonné de la construction. Enfin, la dimension horizontale de cette partie sud du chalet, inférieure à 5 m, est relativement faible. Il faut rappeler que plus cette dimension horizontale est faible, moins il se justifie de considérer l'existence de corps de bâtiments distincts. En effet, en l'absence d'un certain décalage horizontal, l'impression d'élévation créée par l'architecture étagée justifie que la hauteur soit mesurée sur la façade aval comme si celle-ci atteignait le niveau de la toiture la plus élevée (cf. RVJ 2014 p. 28 consid. 2.5, où une longueur de 12 m entre le sommet de la façade aval et l'étage suivant a été jugée suffisante pour justifier un calcul de hauteur de manière échelonnée). Il existe ainsi suffisamment d'éléments qui permettent de conclure que le chalet D n'est pas composé de corps de bâtiments échelonnés et que la règle de calcul de la hauteur de l'article 11 alinéa 3 LC ne lui est pas applicable. C'est, partant, également à bon droit que l'autorité précédente a constaté qu'avec 9 m 88, la hauteur de ce bâtiment excédait celle autorisée dans la zone.

6.6 Le plan répertorié sous pièce n° 42h calcule la hauteur du chalet C au droit de chacune des trois faces orientées au sud (aval) que présente ce bâtiment, le considérant composé de trois corps distincts. Pour les mêmes raisons qui viennent d'être exposées, singulièrement la petitesse des portions du chalet ainsi divisé et l'absence de découpage intérieur, cette manière de faire est illégale. La Cour signale, par ailleurs, que la hauteur du chalet A serait, elle aussi, problématique si l'espace piscine, comprenant des baies vitrées au bas de la façade sud (aval), était maintenu tel quel. En effet, si l'excavation permettant l'accès aux garages n'est généralement pas prise en considération pour le calcul de la hauteur (cf. art. 11 al. 4 LC, glossaire annexé à l'OC « hauteur d'un bâtiment », art. 88 let. d RCC), il n'en va pas de même pour un dégagement qui amène de la lumière dans un espace destiné à la détente et aux loisirs. Les limites de l'article 88 lettre d RCC (longueur de la façade dégagée inférieure à 1/3 de la façade de l'immeuble ; 7 m au maximum) ne sont en outre pas respectées. Dans ces conditions, la hauteur du chalet A calculée depuis la cote -3.35 serait supérieure à 12 m (cf. plan répertorié sous pièce n° 42d), ce qui excède le maximum autorisé dans la zone.

6.7 Contrairement à ce qu'affirme le recourant, il ne suffirait pas d'enfoncer les bâtiments dans le sol pour palier aux surélévations constatées, qui sont importantes. En

effet, le calcul de la hauteur doit se faire depuis le niveau du sol aménagé s'il est plus bas que celui du terrain naturel (art. 11 al. 2 LC) et les chalets comportent des accès de plain-pied en façade sud. L'annulation du permis de bâtir trouve ainsi une justification substantielle ; la décision du Conseil d'Etat ne prête pas le flanc à la critique.

7.1 L'article 13 alinéa 1 LC pose que l'indice d'utilisation est le rapport entre la SBPu et la surface de la parcelle prise en considération. En zone touristique de moyenne densité T3, cet indice est fixé à 0.3 (cf. art. 97 RCC et tableau annexé). Le calcul de la SBPu figurant au dossier sous pièce n° 41 additionne les surfaces des cinq parcelles concernées par le projet de construction (3361 m²), applique à cette somme l'indice de la zone (1008.30 m²) et majore le résultat de 15 % (bonus Minergie). La SBPu disponible atteint ainsi 1159.54 m² ; celle des quatre chalets projetés est de 1141.21 m², d'où une marge restante de 18.33 m².

7.2 L'autorité précédente estime que le calcul de la SBPu des chalets A et C est incorrect, dans la mesure où il exclut indûment les surfaces occupées par la piscine, la salle de cinéma et le spa, irrégularité qui entraîne une violation de la densité maximale autorisée dans la zone. Le recourant objecte que les SBPu ont été comptabilisées à la lumière des règles du RCC. Il ajoute que, même en admettant l'existence d'erreurs en la matière, cela ne justifie pas l'annulation du permis de bâtir, le projet pouvant être modifié sans nouvelle mise à l'enquête publique, en supprimant l'espace piscine et en transformant en caves les surfaces litigieuses.

L'article 90 lettre b RCC exclut de la SBPu les saunas, les salles de jeux et les carnotzets en sous-sol, de même que les piscines, à quelques niveaux qu'elles se trouvent. En cela, cette disposition empiète sur les compétences dont a usé le législateur cantonal lorsqu'il a édicté des règles en matière de densité et contrevient, sans être habilité à le faire, aux articles 13 LC et 5 OC, et à la définition de la SBPu que mentionne le glossaire annexé à l'OC (cf. notamment ACDP A1 11 113 du 1^{er} septembre 2011 consid. 3 à 5 et arrêt Tribunal fédéral 1C_423/2011 du 2 avril 2012 spéc. consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2001 du 8 novembre 2001, reproduit à la RVJ 2002 p. 36 ss). A teneur des règles du droit cantonal – qui prennent le pas sur celles, contraires, du droit communal – les surfaces occupées par la piscine et la salle de cinéma (chalet A) et par le spa (chalet C) doivent être comptées dans le calcul de la SBPu. Celui-ci est ainsi erroné et, vu le faible solde dont fait état la pièce n° 41 (18.33 m²), il est manifeste que la densité maximale autorisée est dépassée, ce qu'a constaté à juste titre l'autorité précédente.

Cette informalité constitue, à l'évidence, un motif d'annulation du permis de bâtir, délivré sans égard pour la jurisprudence ci-dessus rappelée, dont l'autorité communale devait pourtant connaître la teneur. Il n'y a pas lieu de chercher comment pourrait être régularisé ce permis, d'autant moins que celui-ci doit être aussi annulé pour des irrégularités touchant à la hauteur des bâtiments (cf. supra consid. 6).

8. Enfin, le grief de violation de l'autonomie communale que formule le recourant est rejeté. Le Conseil d'Etat n'est pas lié par les motifs invoqués devant lui (art. 61 al. 1 LPJA) et sa décision d'annuler le permis de bâtir pour les raisons ci-dessus mentionnées n'a pas violé l'autonomie de la commune de N_____. En tant qu'il concerne la hauteur des bâtiments, le litige porte sur la notion de « corps de bâtiments échelonnés » qui est une notion de droit cantonal (art. 11 al. 3 LC, glossaire annexé à l'OC), dont la délimitation ne porte pas atteinte à l'autonomie communale. Il en va de même pour la détermination de la SBPU, le droit cantonal primant le RCC sur un point que celui-ci n'est pas habilité à régler de manière autonome (cf. supra consid. 7.2 et la jurisprudence citée).

9.1 Attendu ce qui précède, c'est à bon droit que le Conseil d'Etat a annulé le permis de bâtir délivré au recourant, dont les conclusions doivent être intégralement rejetées (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

9.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celui-ci devra en outre verser à Helvetia Nostra, ainsi qu'à la CPPE « Y_____ », une indemnité pour leurs dépens respectifs (art. 91 al. 1 LPJA).

9.3 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 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par X_____ à Helvetia Nostra sont arrêtés à 700 fr. (TVA comprise) ; ceux dus à la CPPE « Y_____ » sont fixés à 1500 fr. (TVA comprise). En plus des débours des mandataires respectifs de ces parties, ces montants tiennent compte du travail effectué par ceux-là, qui a consisté principalement à la rédaction des deux pages, respectivement sept pages, que comptent les réponses des 30 avril et 22 mai 2015.

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____, qui supporte ses frais d'intervention, versera une indemnité de dépens de 700 fr. à Helvetia Nostra et de 1500 fr. à la CPPE « Y_____ ».
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour le recourant, à Maître P_____, pour Helvetia Nostra et consorts, à Maître O_____, pour la CPPE « Y_____ », à la commune de N_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 17 septembre 2015.