

A1 14 249

**ARRÊT DU 26 FÉVRIER 2015**

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

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

**en la cause**

X\_\_\_\_\_, recourante, représentée par Maître M\_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à Y\_\_\_\_\_, représenté par Maître N\_\_\_\_\_, et à la **COMMUNE DE O\_\_\_\_\_**, autre autorité

(construction d'un bâtiment d'habitation et commercial)

recours de droit administratif contre la décision du 20 août 2014

## Faits

**A.** La parcelle n° xxx1, folio n° xxx, du cadastre communal de O\_\_\_\_\_ se situe au numéro xxx de la rue A\_\_\_\_\_, à proximité du carrefour avec la rue B\_\_\_\_\_. Propriété de Y\_\_\_\_\_, ce bien-fonds d'une surface d'environ 540 m<sup>2</sup> est rangé en zone centre II, selon le règlement communal de construction et de zones (ci-après : RCCZ) et le plan d'affectation des zones, votés par le conseil municipal, les 28 avril et 11 mai 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989. Une grande villa y est érigée de longue date.

**B.** Le 20 juillet 2012, Y\_\_\_\_\_ déposa auprès de l'administration communale une demande d'autorisation de construire un immeuble d'habitation et commercial baptisé « C\_\_\_\_\_ » sur le n° xxx1. Le projet impliquait la démolition de la villa existante et l'édification d'un bâtiment locatif comprenant neuf appartements, ainsi qu'un studio d'enregistrement et un parking souterrain, répartis sur neuf paliers.

La mise à l'enquête de ce projet au Bulletin officiel n° xxx du xxx 2012 (p. xxx) suscita, le 10 septembre suivant, l'opposition de X\_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° xxx2 sise en limite nord. La prénommée y invoquait une violation de l'article 59 RCCZ en matière d'alignement et signalait que la construction de l'ouvrage projeté, dont les parties souterraines étaient prévues en limite de propriété, impliquait des ancrages souterrains sur le n° xxx2, ainsi que des travaux spéciaux de renforcement, pour lesquels aucune servitude n'avait été constituée.

Le 4 octobre 2012, Y\_\_\_\_\_ proposa de rejeter cette opposition, assurant en particulier que le bâtiment qu'il projetait de construire pouvait être réalisé sans ancrages sur la parcelle de l'opposante, cette manière de faire étant simplement plus coûteuse.

Le 12 décembre suivant, le Secrétariat cantonal des constructions transmet à la commune de O\_\_\_\_\_ le résultat de la consultation des organes cantonaux, qui préavisèrent tous positivement le projet moyennant le respect de charges et de conditions, la modification de certains aménagements intérieurs conformément à la législation sur l'intégration des personnes handicapées, ainsi que la vérification de la relation de hauteur de l'ouvrage projeté avec les autres bâtiments du quartier. Le conseil municipal de O\_\_\_\_\_ délivra à Y\_\_\_\_\_ le permis de bâtir sollicité, le

21 mars 2013, écartant l'opposition de dame X\_\_\_\_\_. Il communiqua cette décision le 14 avril suivant.

**C.** Après avoir déposé une requête d'octroi de l'effet suspensif, la prénommée contesta dite décision devant le Conseil d'Etat, le 16 mai 2013. Elle invoqua d'abord une violation de son droit d'être entendue, reprochant à l'autorité communale d'avoir renoncé à une expertise technique préalable qu'elle avait pourtant expressément requise et qui était, selon elle, indispensable pour déterminer l'impact sur sa parcelle n° xxx2 des travaux de terrassement prévus par Y\_\_\_\_\_ jusqu'à une profondeur de dix mètres en limite de propriété. Elle réitéra d'ailleurs cette offre de preuve. Ensuite, dame X\_\_\_\_\_ soutint que le permis de bâtir avait été délivré sur la base d'éléments incomplets quant à la construction souterraine projetée et en violation du plan d'alignement. Elle maintint que le projet portait atteinte à son droit de propriété, par la pose d'ancrages souterrains sur sa parcelle à laquelle elle n'avait pas consenti, et à la sécurité, en raison des risques de glissements de terrain ; l'autorisation délivrée contrevenait ainsi aux articles 27 alinéa 2 et 52 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1), 24 lettres a et b de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) et 31 RCCZ. Enfin, elle critiqua la hauteur du bâtiment projeté, supérieure à celles des ouvrages environnants, ce qui nuisait à l'intégration de celui-ci dans un paysage urbain répertorié à l'ISOS.

Le 26 juin suivant, la commune de O\_\_\_\_\_ proposa de rejeter le recours. Elle releva notamment qu'elle avait assorti le permis de bâtir d'une condition quant à la réalisation du projet sans ancrages sur la parcelle n° xxx2, que le projet, conforme à la réglementation de la zone, ne compromettait pas le caractère du site et que les objectifs de l'ISOS ne commandaient pas de garder intacte la bâtisse existante.

Y\_\_\_\_\_ se rallia à cette argumentation, le 31 juillet 2013, et dame X\_\_\_\_\_ maintint ses conclusions, le 22 août suivant. L'instruction de la procédure, suspendue entre les mois de septembre 2013 et février 2014 dans l'attente de l'issue de négociations entre les parties qui n'aboutirent pas, fut close le 24 mars 2014.

Le 20 août 2014, le Conseil d'Etat rejeta le recours. Il considéra qu'une expertise technique au sujet de l'impact des travaux de terrassement sur le n° xxx2 n'était pas nécessaire, puisque la configuration du quartier ne mettait en évidence aucun risque de glissement de terrain, lesdits travaux pouvaient être sécurisés au moyen d'un procédé courant (paroi berlinoise) et le projet était suivi par un architecte diplômé et expérimenté ; il écarta par là même les griefs de violation du droit d'être entendu et de

constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Sur le fond, il rejeta également les critiques de dame X\_\_\_\_\_ en matière d'alignement et d'esthétique, observant que le secteur était affecté depuis 1988 à la zone centre II réservée à l'habitat dense et au commerce dont le projet respectait la réglementation. Il ajouta que la bâtisse figurant sur le n° xxx1 n'était pas spécialement protégée par un inventaire contraignant et que le quartier, où alternaient villas et bâtiments locatifs, ne présentait aucune uniformité particulière que le projet contesté viendrait rompre. Ce constat demeurait, même en prenant en compte la hauteur de l'ouvrage projeté qui, à 17 m à la corniche et 21 m environ au faîte, était supérieure à celle des locatifs immédiatement voisins.

**D.** Le 25 septembre 2014, la prénommée conclut céans, sous suite de dépens qu'elle chiffrà à 3000 fr., à l'annulation de cette décision qui lui avait été communiquée le 25 août précédent et, consécutivement, à l'annulation du permis de bâtir délivré à Y\_\_\_\_\_. Elle maintint que son droit à la preuve avait été violé, dès lors que les autorités précédentes avaient refusé d'ordonner une expertise technique quant aux travaux de terrassement, lesquels allaient nécessiter la pose d'une paroi berlinoise en limite de propriété et de pieux d'ancrages empiétant sur le n° xxx2, ce à quoi elle s'opposait formellement. Compte tenu de l'absence de plans précis et d'expertise, les questions de stabilité du terrain et de sécurité n'avaient pas été préalablement analysées, ce qui violait également l'article 11 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01). La recourante reprocha en outre au Conseil d'Etat d'avoir constaté les faits de manière incomplète, dans la mesure où il avait admis que le projet pouvait être autorisé tel que présenté, sans les plus amples détails au sujet de la construction souterraine qu'elle sollicitait. Elle soutint que la façade sud du bâtiment projeté comprenait une avancée triangulaire qui empiétait sur l'alignement, en violation des articles 6 LC et 59 lettre f chiffre 5 RCCZ, et que la façon de calculer la hauteur de cet ouvrage et le nombre de niveaux, fondée sur le RCCZ, était contraire au droit cantonal contraignant. Elle maintint que le projet portait atteinte à son droit de propriété, la faisabilité des travaux n'étant pas garantie sans la réalisation d'ancrages sur sa propre parcelle, solution qui requérait la création d'une servitude qu'elle n'avait pas acceptée et qui induisait un risque de glissement de terrain, en violation des articles 27 alinéa 2 et 52 LC, 31 lettre a RCCZ et 24 alinéa 1 lettres a et b OC. Elle rappela, enfin, que le bâtiment projeté, plus haut que ceux des alentours, ne s'intégrait pas dans le paysage urbain pourtant cité dans le catalogue de protection de l'ISOS. A titre de moyens de preuve, la recourante proposa l'interrogatoire des parties, l'édition du dossier complet de la cause et l'organisation

d'une expertise technique au sujet de la sécurité des travaux spéciaux projetés, du respect de l'alignement et de l'intégration du bâtiment « C\_\_\_\_\_ » dans le quartier.

Le Conseil d'Etat déposa le dossier de la cause, le 15 octobre 2014, et proposa de rejeter le recours ; la commune de O\_\_\_\_\_ prit la même conclusion, huit jours plus tard.

Le 27 octobre suivant, Y\_\_\_\_\_ conclut lui aussi au rejet du recours et demanda des dépens.

La recourante maintint ses conclusions, le 15 décembre 2014, écriture qui fut communiquée trois jours plus tard au constructeur et aux autorités précédentes.

### **Considérant en droit**

1. Sous les réserves mentionnées ci-après aux considérants 5 et 8, s'agissant de la motivation de certains griefs, 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). En tant que propriétaire du n° xxx2 situé en limite nord du n° xxx1 sur lequel est projeté l'ouvrage litigieux, la recourante est spécialement touchée par l'autorisation de construire octroyée à la partie Y\_\_\_\_\_ et a un intérêt digne de protection à faire vérifier la régularité de la décision du Conseil d'Etat qui rejette ses prétentions et confirme ce prononcé (art. 80 al. 1 let. a et 44 let. a LPJA).

2.1 L'affaire porte sur la régularité du permis de bâtir délivré par la commune de O\_\_\_\_\_ pour la construction d'un bâtiment locatif et commercial sur le n° xxx1, en zone centre II ; le recours porté céans critique, sous plusieurs angles, la décision du Conseil d'Etat qui confirme l'autorisation de construire. Dans ce cadre, dame X\_\_\_\_\_ sollicite l'administration de plusieurs moyens de preuve, dont il convient d'examiner l'utilité. La prénommée a en effet le droit de participer à la procédure et de présenter ses moyens de preuve (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Mais le droit de faire administrer les preuves, composante du droit d'être entendu que garantit l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), n'est pas absolu. 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 130 II 245 consid. 2.1 p. 428 s. et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b).

**2.2** Le Conseil d'Etat a déposé cécans le dossier complet de la cause, incluant celui de la commune de O\_\_\_\_\_ ; la requête de la recourante en ce sens est donc satisfaite. Pour le reste, il ne se justifie pas d'interroger les parties, celles-ci ayant pu exposer par écrit leurs arguments au cours de la procédure et l'intéressée n'indiquant pas quels éclaircissements supplémentaires cette offre de preuve pourrait apporter. La Cour renonce également à ordonner une expertise technique destinée à déterminer quels travaux spéciaux sont nécessaires à une exécution sécurisée du projet litigieux, ainsi qu'à vérifier le respect de l'alignement et l'intégration du bâtiment dans le quartier A\_\_\_\_\_. En effet, les questions et motifs que ce moyen viserait à résoudre ou éclaircir peuvent en réalité être traités à satisfaction de droit sur la base des pièces du dossier, lequel comprend notamment des plans de construction et des photographies.

**3.1** Il s'ensuit que doit être rejeté le grief formel de violation du droit d'être entendu qu'invoque la recourante, qui reproche au Conseil d'Etat de n'avoir pas donné suite à son offre de preuve tenant à l'administration de ladite expertise technique. En effet, pas plus devant les autorités précédentes que devant la Cour de cécans, ce moyen n'était nécessaire à la résolution de la cause. Le Conseil d'Etat l'a relevé à juste titre au considérant 2c de sa décision, non seulement en rappelant l'obligation de tous les exécutants de respecter scrupuleusement les règles usuelles de sécurité, mais aussi en mentionnant les caractéristiques du terrain – peu pentu, éloigné de tout cours d'eau, n'ayant jamais connu de glissements et déjà largement bâti depuis des décennies – et l'expérience de l'architecte dans ce type de constructions.

**3.2** La recourante conteste cette argumentation en expliquant le procédé de la paroi berlinoise, ouvrage de soutènement de la fouille qui est généralement sis au droit du bâtiment projeté et qui est assuré par des profilés mis en place au moyen de forages verticaux. Elle admet que ce mode de faire permet de sécuriser la fouille sans toucher au fonds voisin, mais soutient que cela sera insuffisant en l'espèce, le projet nécessitant de creuser à dix mètres, profondeur qui implique notamment le renforcement de la paroi au moyen de pieux ancrés au-delà de la limite de propriété, qui empiéteraient de

manière souterraine sur son terrain n° xxx2. Cette affirmation n'est toutefois pas étayée. Il est exact que le procédé de la paroi berlinoise peut nécessiter la pose d'ancrages obliques vissés dans le mur de fouille, notamment en raison de la profondeur de celle-ci. Mais ce mode de sécurisation n'est pas le seul envisageable, la résistance de la paroi pouvant être au besoin assurée par d'autres procédés de soutènement (verticaux, horizontaux ou dans l'espace excavé) qui ne touchent pas au fonds voisin, ce que le constructeur a assuré, assurances que la commune a rendues obligatoires au moyen d'une charge assortie au permis de bâtir. Celui-ci réserve au surplus le droit des tiers, y compris le droit de propriété de la recourante. Quant à la sécurité lors de l'exécution des travaux, elle est de la responsabilité des professionnels de la construction impliqués dans la réalisation du projet, l'autorité délivrant le permis de bâtir s'assurant que celui-ci est assorti des charges et conditions usuelles prévues par la loi (art. 27 LC). En définitive, les craintes et critiques qu'évoque la recourante en lien avec l'exécution des travaux, en particulier les travaux de fouille, relèvent du droit privé ; en tant que telles, elles n'ont pas à être élucidées ou traitées dans le cadre de la procédure de droit public des constructions (cf. art. 15 al. 2 et 39 LC, art. 41 et 44 al. 3 OC ; ACDP A1 14 90 du 16 juillet 2014 consid. 5). Il n'y avait, dans ces circonstances, pas lieu de requérir un avis technique sur cette question dans le cadre de l'octroi du permis de bâtir, respectivement de la vérification de la légalité de cette autorisation (v. aussi ACDP A1 12 40 du 14 septembre 2012 p. 8 ss).

**3.3** Dame X \_\_\_\_\_ invoque aussi, dans ce contexte, une violation de l'article 11 LPE. Cette disposition prévoit en particulier le principe de limitation à la source des émissions de pollutions atmosphériques, de bruit, de vibrations et de rayons (al. 1) et de limitation à titre préventif desdites émissions (al. 2). Cet argument est manifestement mal fondé, l'article 11 LPE n'étant d'aucun secours à la recourante pour motiver son grief invoquant une atteinte à son droit à la preuve.

**4.1** L'intéressée reproche encore au Conseil d'Etat d'avoir constaté les faits de manière incomplète et abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet pouvait être autorisé tel que présenté, sans de plus amples renseignements ou des documents supplémentaires qu'elle sollicitait déjà devant l'autorité communale ; ceux-ci concernaient la construction souterraine et son coût.

**4.2** Le dossier déposé par le constructeur comporte des plans complets de l'ouvrage, y compris ses parties souterraines ; ceux-ci comprennent notamment des justificatifs sismiques et thermiques détaillés. La demande d'autorisation de construire mentionne également le coût du projet qui, mené par un architecte expérimenté ayant fait appel à

un bureau d'ingénieurs, a été préavisé positivement par tous les organes cantonaux consultés, en particulier par le géologue cantonal. Ces éléments sont suffisants eu égard aux exigences de contenu de la demande d'autorisation de construire que pose l'article 32 alinéa 1 OC, notamment à ses lettres d et m ; la recourante ne peut être suivie lorsqu'elle décèle sur ces points des lacunes dans le dossier de construction. Celui-ci permettait au conseil municipal de statuer en connaissance de cause sur la demande de permis de construire et au Conseil d'Etat de vérifier la régularité de cette décision. Le bâtiment locatif projeté n'est pas, tant par sa nature que par les caractéristiques de l'endroit où il est prévu de l'ériger, un ouvrage extraordinaire au point que l'étude de sa réalisation nécessite d'autres renseignements ou documents techniques. Quant aux travaux de fouille, il n'est pas indispensable qu'ils soient détaillés concrètement, ni analysés par l'autorité, le permis de bâtir pouvant être délivré sur la base des éléments au dossier et une expertise n'était sur ce plan pas nécessaire, comme dit ci-dessus. Partant, ce grief est lui aussi rejeté.

**5.1** Sous chiffre 4.5 de son mémoire de recours, dame X\_\_\_\_\_ invoque une atteinte à son droit de propriété, la faisabilité des travaux n'étant pas garantie sans la réalisation d'ancrages sur sa propre parcelle, solution impliquant la création d'une servitude qu'elle n'avait pas acceptée et un risque de glissement de terrain, en violation des articles 27 alinéa 2 et 52 LC, 31 lettre a RCCZ et 24 alinéa 1 lettres a et b OC. Cette argumentation est strictement identique à celle développée sous le même chiffre devant le Conseil d'Etat, à qui la recourante ne fait que reprocher de ne pas s'être prononcé sur cette question. Cette position est manifestement insoutenable, vu la teneur du considérant 2e de la décision attaquée, en lien avec le considérant 2c.

**5.2** Pareille motivation n'est pas conforme aux exigences déduites de l'article 48 alinéa 2 LPJA, applicable au recours de droit administratif par renvoi de l'article 80 alinéa 1 lettre c de cette loi. Ces règles interdisent en effet au justiciable de se limiter à reprendre tels quels les griefs articulés et valablement examinés dans l'instance antérieure ; elles l'obligent, au contraire, à exposer les raisons pour lesquelles il estime que la décision attaquée viole le droit, notamment en refusant d'admettre les moyens qu'il a déjà soulevés devant l'autorité précédente (cf. ACDP A1 14 160 du 21 novembre 2014 consid. 4.2 et A1 13 365 du 21 février 2014 consid. 3.1 et les réf. cit. ; P. Moor/ E. Poltier, Droit administratif, vol. II, 3<sup>e</sup> éd., p. 804 ; J.-C. Lugon, Quelques aspects de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives, RDAF 1989 p. 246). La recourante s'abstient précisément de le faire céans : elle ne formule aucune critique précise et concrète des raisons ayant amené le Conseil d'Etat à rejeter son recours

administratif sur ce point et n'allègue aucun fait susceptible d'apporter un éclairage différent à cette issue. En somme, son mémoire s'épuise en de simples redites justifiant un rejet sommaire, voire une non-entrée en matière. Cela étant, la Cour renvoie la recourante aux considérants 2c et 2e précités qui sont suffisamment explicites et motivés. L'argumentaire de dame X\_\_\_\_\_, en tant qu'il évoque des problèmes de sécurité et la nécessité de poser des ancrages dans sa parcelle pour les travaux de fouille, se confond en outre avec celui traité au considérant 3.2 ci-dessus, à la lecture duquel la prénommée est également renvoyée.

**6.1** Celle-ci observe que la façade sud du bâtiment projeté comprend une avancée triangulaire ; elle affirme que celle-ci empiète sur l'alignement, en violation des articles 6 LC et 59 lettre f chiffre 5 RCCZ.

**6.2** L'article 6 LC détaille, dans son premier alinéa, les différents types d'alignements. Selon cette disposition, les alignements fixent la distance minimale entre les constructions et installations et notamment les voies de communication ; ils priment les dispositions générales relatives aux distances (al. 2). Les divers alignements sont déterminés par la législation spéciale et le règlement communal des constructions (al. 3). A sa lettre f, l'article 59 RCCZ interdit tout empiètement et toute saillie des constructions sur l'alignement des constructions. Cette interdiction est cependant assortie d'exceptions, notamment pour les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires, corniches de toitures et enseignes dont la saillie extrême est limitée à 1 m 50 et 1/10<sup>e</sup> au plus de la largeur de la rue.

**6.3** La façade sud du bâtiment litigieux donne sur la rue A\_\_\_\_\_, où l'alignement est parallèle à la route, à 7 m 50 de celle-ci. A l'examen des plans approuvés, l'ouvrage empiète effectivement sur l'alignement, mais uniquement aux étages 1 à 4 (cf. plan de situation du 11 juillet 2012 et planche 1 au 1:200 du 16 juillet 2012). Il convient dès lors de déterminer si ce dépassement peut être autorisé en tant qu'il constitue une exception au sens de l'article 59 lettre f chiffre 5 RCCZ. L'autorité précédente a considéré que tel était le cas, assimilant cette avancée triangulaire à un oriel et observant qu'il ne dépassait l'alignement que de 1 m au maximum (cf. décision attaquée consid. 3). Aux termes du glossaire annexé à l'OC, un oriel est un élément de construction de petite dimension fermé et saillant sur une façade ou sur l'angle d'un bâtiment à la hauteur des étages. Dans la mesure où l'article 59 lettre f chiffre 5 RCCZ cite à titre d'exception pouvant empiéter sur l'alignement les « oriels et autres dispositifs similaires », l'avancée de moins d'un mètre de cette partie de la façade sud, aux étages 1 à 4, entre dans le champ d'application de cette disposition. A noter que les

balcons courant le long de cette façade respectent la limite de 1 m 50 fixée par le RCCZ. L'interprétation défendue par les autorités précédentes est ainsi soutenable et c'est à tort que la recourante y voit une dérogation illégale au RCCZ.

**7.1** L'intéressée critique encore la façon dont la hauteur de l'ouvrage projeté a été calculée, ainsi que la détermination du nombre de niveaux. Elle explique que la méthode utilisée, fondée sur le RCCZ, est contraire au droit cantonal, lequel ne laisse pas de marge de manœuvre au droit communal sur ces points ; elle se réfère à un arrêt rendu par la Cour à ce sujet (ACDP A1 10 80 du 4 février 2011).

**7.2** Le RCCZ scinde la hauteur en trois concepts : hauteur de façade maximum, hauteur de bâtiment maximum et nombre d'étages. Dans la zone de centre II, l'article 95 RCCZ arrête des hauteurs de façade maximum, mais non des hauteurs de bâtiment maximum : de celles-ci résultent indirectement la hauteur de celles-là. A O\_\_\_\_\_, la hauteur d'une façade maximum se conçoit ainsi comme un facteur d'évaluation et de limitation de la hauteur du bâtiment, à l'instar du nombre d'étages, mode de faire que la Cour a jugé admissible dans l'arrêt auquel se réfère la recourante, la LC ne contraignant pas les communes à légiférer de manière à arrêter d'une façon plutôt que d'une autre la hauteur des bâtiments, mais partant de l'idée que le droit communal existant règle cette question et qu'il n'y a pas lieu d'inciter les pouvoirs législatifs municipaux à le modifier (cf. ACDP A1 10 80 du 4 février 2011 consid. 6b). Cette jurisprudence a été confirmée dans des arrêts plus récents (cf. ACDP A1 12 334 du 19 avril 2013 consid. 3 et A1 14 211 du 16 janvier 2015 consid. 2, v. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_423/2014 du 19 janvier 2015 consid. 2). L'argument selon lequel la hauteur du bâtiment litigieux a été calculée sur la base d'une méthode erronée ne résiste donc pas à l'examen.

Pour le reste, la mesure de la hauteur au milieu de la façade sud, qui est la façade principale la plus haute (sur cette notion, cf. ACDP A1 10 80 précité consid. 7a), sur une verticale allant du point le plus bas du sol naturel jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne supérieure de la toiture, conformément à ce que prévoit l'article 78 lettre a RCCZ, montre que le projet respecte le maximum de 17 m qu'impose l'article 95 RCCZ en zone de centre II.

**7.3** S'agissant de la notion d'étages (ou niveaux), l'article 12 LC prévoit que tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme niveau si la surface des façades émerge de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé (al. 1). Il ajoute que les combles habitables et l'attique doivent être aussi comptés

comme niveau si leur surface brute de plancher (ci-après : SBP) excède les deux tiers de celle de l'étage complet, au-dessus duquel ils se trouvent (al. 2). Le glossaire annexé à l'OC définit cette notion dans les mêmes termes. En revanche, le droit communal pose une définition différente à son article 81 RCCZ, mode de calcul que la Cour a déjà eu l'occasion de déclarer contraire à celui dicté par le droit cantonal, qui est seul déterminant (cf. ACDP A1 10 80 précité consid. 4 et 8a/aa). Il ne sera par conséquent pas tenu compte de cette disposition pour définir le nombre de niveaux du bâtiment contesté.

**7.3.1** Le nombre d'étages autorisé en zone de centre II est de cinq ou six, le chiffre exact dépendant de la hauteur de la corniche des bâtiments voisins et de la déclivité du terrain ou de la rue (art. 95 RCCZ et ch. 9 des prescriptions concernant le règlement de zones). Le projet « C\_\_\_\_\_ » comprend deux sous-sols entièrement enterrés ; ceux-ci n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 12 alinéa 1 LC et ne comptent donc pas comme niveaux. Le rez-de-chaussée, qui comprend notamment un espace commercial et un parking, est partiellement enterré. Il ressort de l'examen des plans approuvés (planches 1 et 2) que la façade nord de ce niveau est totalement enterrée, que la façade est l'est pour les deux tiers et la façade ouest pour un tiers environ, tandis que la façade sud est entièrement dégagée. Ce sont ainsi près de la moitié des façades qui sont enterrées, de sorte que, selon la disposition précitée, le rez-de-chaussée ne doit pas être considéré comme un niveau.

**7.3.2** Demeurent les étages 1 à 5, à comptabiliser évidemment comme niveaux, ainsi que l'attique. La Cour n'a pas trouvé dans le dossier un récapitulatif précis, par niveau, des SBP, notion que le glossaire annexé à l'OC définit comme la somme de toutes les surfaces en dessus et en dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 OC) ; n'entrent toutefois pas en considération notamment les combles d'une hauteur finie sous chevrons inférieure à 1 m 80 (cf. définition du glossaire, a contrario). La définition cantonale de la SBP prime sur celle du droit communal qui lui serait contraire (cf. art. 82 RCCZ, qui fixe cette hauteur pour les combles à 1 m 50 ; ACDP A1 10 80 précité consid. 4).

Un calcul fondé à la fois sur la planche 1, qui montre la répartition des pièces par étage, et sur le détail des surfaces de référence énergétique annexé à la demande de permis de bâtir, indique que la SBP du 5<sup>e</sup> étage avoisine les 201 m<sup>2</sup>. Par conséquent, l'attique, qui se situe au-dessus, doit être considéré comme un niveau à part entière si

sa SBP dépasse les 2/3 de 201 m<sup>2</sup>, soit 134 m<sup>2</sup> (art. 12 al. 2 LC). Selon le dossier, la surface de référence énergétique de l'attique est de 138 m<sup>2</sup>, résultat qui tient compte de toute la surface de plancher sise à l'intérieur de l'enveloppe thermique, indépendamment de la hauteur sous chevrons. A ce chiffre, doit donc être ôtée, pour obtenir la SBP de l'attique, la somme des surfaces de plancher qui se trouvent sous une hauteur inférieure à 1 m 80. L'examen du plan de l'attique figurant sur la planche 1 indique la limite de hauteur à 1 m 50. Celle-ci n'est cependant pas déterminante en ce qu'elle coupe une partie des surfaces au niveau de la chambre nord-est et du séjour sud-ouest, car des tympans aménagés dans la toiture, d'une hauteur supérieure à 2 m, permettent de profiter de ces surfaces sans être gêné par la pente du toit (cf. coupes B-B et C-C figurant sur la planche 2) ; les surfaces concernées comptent donc en plein pour le calcul de la SBP. En revanche, de la coupe C-C et des surfaces de l'attique répertoriées sur la planche 1, on peut déduire que, depuis l'angle nord-ouest de ce logement, une bande de plancher de quelque 80 cm de large court sur une longueur d'environ 10 m de long jusqu'au tympan de la chambre nord-est, bande de plancher qui se trouve sous une hauteur de toit inférieure à 1 m 80. Ces quelque 8 m<sup>2</sup> doivent par conséquent être exclus du calcul de la SBP. A cela s'ajoute que la surface correspondant à un puits de lumière situé à gauche de la cage d'ascenseur, légèrement inférieure à 2 m<sup>2</sup>, doit également être décomptée. Devrait encore être soustraite la surface de plancher occupée par les deux escaliers (environ 5 m<sup>2</sup>), en réalité déjà prise en compte au 5<sup>e</sup> étage. Dans ces conditions, la SBP de l'attique est manifestement inférieure à 134 m<sup>2</sup>, ce qui implique que celui-ci ne peut pas être considéré comme un niveau au sens de l'article 12 LC.

**7.3.3** De ces considérations, il résulte que le bâtiment projeté comporte cinq niveaux, ce qui est conforme à la prescription de l'article 95 RCCZ qui les limite à cinq ou six. Les critiques de la recourante sur ce point sont à rejeter.

**8.** Enfin, sous chiffres 4.6.1 à 4.6.4 de son mémoire, l'intéressée rappelle que le bâtiment projeté, plus haut que ceux des alentours, ne s'intègre pas dans le paysage urbain pourtant cité dans le catalogue de protection de l'ISOS. Ce faisant, elle reproduit à l'identique les critiques formulées dans son recours administratif sous les mêmes chiffres. Le Conseil d'Etat a abondamment traité ces griefs au considérant 4 de sa décision. La recourante se limite, sous chiffre 4.6.5, à dire que « ce point de vue ne résiste pas à l'examen » et à indiquer que la hauteur de l'ouvrage projeté est supérieure à celle des bâtiments existants, ce qui n'a pas échappé à l'autorité précédente. Dans sa réplique du 15 décembre 2014, l'intéressée ne formule pas de nouveaux argu-

ments à cet égard. Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus au considérant 5, cette manière de motiver le recours ne correspond pas aux exigences découlant des articles 48 alinéa 2 et 80 alinéa 1 lettre c LPJA et expose la recourante à un rejet sommaire de ses griefs, pour autant que ceux-ci puissent d'être jugés recevables. Dans ces conditions, la Cour ne peut qu'écarter ces critiques et renvoyer l'intéressée à la lecture du considérant 4 de la décision entreprise, pertinent et étayé.

**9.1** 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).

**9.2** L'issue du litige implique, pour la recourante, la charge des frais (art. 89 al. 1 LPJA) et le refus des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celle-ci devra en outre verser au constructeur, qui l'a requise, une indemnité pour ses dépens (art. 91 al. 1 LPJA).

**9.3** 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 dame X\_\_\_\_\_ à Y\_\_\_\_\_ sont fixés à 1800 fr. (art. 27 et 39 LTar).

### **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 X\_\_\_\_\_, à qui les dépens sont refusés.
3. X\_\_\_\_\_ versera 1800 fr. de dépens à Y\_\_\_\_\_.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M\_\_\_\_\_, pour la recourante, à Maître N\_\_\_\_\_, pour Y\_\_\_\_\_, à la commune de O\_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 26 février 2015.