

A1 19 236

ARRÊT DU 16 JUILLET 2020

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

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

en la cause

W _____, recourante

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, 1951 Sion, autorité attaquée, et **X** _____, ainsi que **Y** _____ et **Z** _____, tiers concernés

(annulation d'une autorisation de construire)

recours de droit administratif contre la décision du 6 novembre 2019

Faits

A. Le 10 juin 2016, A _____ a déposé une demande d'autorisation de construire pour la démolition de trois bâtisses et la construction d'un immeuble d'habitation sur les parcelles n^{os} xx1, xx2 et xx3, à B _____, sur territoire de la commune de C _____. Ces terrains appartiennent à W _____, associée de la société susmentionnée. Les n^{os} xx1 et xx2, où était prévue une route d'accès, sont rangés en zone des villages selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) homologués par le Conseil d'Etat le 2 juillet 1997 et partiellement révisés depuis lors. Le n^o xx3, où devait s'implanter le nouveau bâtiment, est classé en zone vieux village, à l'exception de sa portion est, sise en zone résidentielle R30.

Publiée au Bulletin officiel (B.O.) n^o xxx du xxx 2016, la demande a suscité l'opposition de X _____, d'une part, et celle des époux Y _____ et Z _____, d'autre part.

Le dossier a été soumis aux différents services cantonaux dans le cadre de la consultation visée par l'article 42 de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss). La synthèse des prises de position communiquée le 3 janvier 2017 à la commune de C _____ comportait un préavis émis par le Service en charge de la protection du patrimoine (Service des bâtiments, monuments et archéologie – SBMA ; actuellement Service immobilier et patrimoine – SIP). Cet organe spécialisé a signalé que le projet concernait un site bâti d'importance locale selon l'ISOS, avec une valeur de situation par sa position, sa composition et sa participation au caractère du site. De son point de vue, les démolitions envisagées pour réaliser le projet d'immeuble allaient mettre fortement en péril l'image du site et l'homogénéité de son tissu. Le nouvel ensemble proposé s'efforçait, en volumétrie, de reprendre une échelle de bâtiment proche de ceux existants aux alentours directs. Il affichait toutefois un langage architectural ainsi que des pentes de toitures ne présentant aucune cohérence avec le bâti existant.

Par décision notifiée le 3 mai 2018, le conseil municipal de C _____ a délivré à W _____ l'autorisation de construire, sans évoquer le préavis du SBMA. Il a simultanément rejeté les oppositions.

B. X _____ (le xxx 2018) et les époux Y-Z _____ (le xxx 2018) ont déféré cette décision auprès du Conseil d'Etat.

Le 28 janvier 2019, l'organe d'instruction a joint les causes et a informé les parties qu'il était possible que le Conseil d'Etat tienne compte du préavis du SBMA concernant l'intégration du projet au site.

Le 6 novembre 2019, le Conseil d'Etat a écarté les griefs des recourants, mais a néanmoins annulé l'autorisation de construire pour deux motifs relevés d'office. Premièrement, il a reproché à la municipalité de C _____ de ne pas être « entrée en matière » sur l'intégration de la construction litigieuse dans le vieux village de B _____, nonobstant le préavis du SBMA. Ce manquement était grave. L'immeuble prévu allait constituer un corps étranger choquant et visible de loin, car situé en bordure du noyau ancien. Le projet ne se rapportait aucunement au bâti existant et contrevenait à plusieurs égards aux prescriptions réglementaires (art. 19 et 21 RCCZ) applicables en zone des villages. En deuxième lieu, le Conseil d'Etat a relevé que la distance à la limite de la façade sud-est, en zone résidentielle R30, n'était pas suffisante. Si l'on s'en tenait à l'angle sud-est du rez-de-chaussée, une distance de 3 m, conforme à l'article 21 alinéa 7 RCCZ, était respectée en zone des villages. En revanche, l'espace entre ce même angle et la limite du n° xx4 en zone R30 était, avec ces mêmes 3 m voire légèrement plus, inférieur au minimum de 4 m exigé par l'article 27 alinéa 2 RCCZ, soit la moitié de la hauteur de la façade considérée, de 8 m à cet endroit.

C. Par écriture du 3 décembre 2019, W _____ a déféré ce prononcé céans en concluant implicitement à son annulation.

Le 27 décembre 2019, la commune de C _____ a déclaré s'en remettre à dire de justice.

Le Conseil d'Etat a proposé de rejeter le recours, le 15 janvier 2020.

Le 22 janvier 2020, X _____ ainsi que les époux Y-Z _____ ont conclu au rejet du recours.

L'instruction s'est close le 23 janvier 2020 par la communication de ces réponses à W _____, celle-ci n'ayant pas usé de la faculté d'émettre des remarques complémentaires.

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

Considérant en droit

1. W _____ est directement touchée par l'annulation du permis de bâtir qu'elle avait obtenue de la commune de C _____. Elle a, partant, qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. c et 44 alinéa 1 let. a, de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6) et a agi en temps utile (art. 80 al. 1 let. b et 46 LPJA).

2. Dans le cadre du recours qu'ouvre l'article 72 LPJA, le justiciable peut invoquer une violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation et la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 78 let. a LPJA). Il doit le faire dans un mémoire contenant un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA). Le recours doit indiquer en quoi la décision attaquée se révèle illégale. A cet égard, lorsque la décision comporte plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, le recourant doit contester chacune d'elles (Benoît Bovay, Procédure administrative, 2^e éd. Berne 2015, p. 543 et les références). Les arguments soulevés doivent être pertinents, en relation avec l'objet du litige (Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, 3^e éd. 2011, p. 804).

3. En l'espèce, le Conseil d'Etat a annulé l'autorisation de construire pour deux raisons distinctes. D'une part, il a jugé que le projet ne respectait pas les prescriptions d'intégration propres à la zone des villages. D'autre part, il a constaté que la distance à la limite de la façade sud-est, en zone R30, n'était pas respectée. Or, W _____ ne souffle mot de ce second motif d'annulation. Elle n'entreprend à aucun moment de démontrer, comme il lui appartenait de le faire, que l'autorité précédente aurait, à ce propos, constaté les faits de manière inexacte ou incomplète ou mal appliqué le droit. Tel n'apparaît pas être le cas au vu des plans (cf. plan d'aménagement, plan de situation et vue de la façade sud-ouest) et de la règle (art. 27 al. 2 RCCZ) prise en compte par l'autorité précédente.

Il s'ensuit que l'annulation du permis de bâtir décidée par le Conseil d'Etat se justifie pour ce motif déjà.

4.1 S'agissant du défaut d'intégration du projet, la recourante estime que les considérations évoquées par le Conseil d'Etat ne correspondraient pas à la réalité des lieux en termes de valeur architecturale. Elle « invite les autorités concernées à faire le bilan sur place entre 2 granges en ruine, un chalet qui ne s'apparente à aucune des

autres constructions, une maison rénovée en immeuble et une autre en abandon de rénovation depuis une décennie ». La recourante affirme avoir adapté son projet à trois reprises en réponse aux demandes correspondantes de la commune de C _____. Elle explique que cela fait d'ailleurs plus d'une décennie que le cœur et centre pittoresque du village de B _____ a été « démolit pour faire place à un parking, arrêt pour le car postal, garages et place pour containers à poubelles ».

4.2 L'argument tiré de l'état de délabrement allégué des bâtisses existantes n'est, certes, pas dénué de pertinence. Il n'en demeure pas moins que, si elle présuppose la démolition des ouvrages actuels, l'autorisation litigieuse porte sur l'édification d'un immeuble d'habitation. A cet égard, force est de constater que le Conseil d'Etat ne s'est pas limité à souligner les objectifs réglementaires de sauvegarde des anciennes structures dans la zone des villages (art. 19 al. 1 let. a et al. 2 let. a et c RCCZ). Il s'est également référé aux exigences architecturales d'harmonisation (art. 21 al. 4 RCCZ) imposées aux constructions nouvelles. Sur ce point, l'autorité précédente a retenu que le nouveau bâtiment – ceci bien qu'il soit le fruit, selon la recourante, de plusieurs modifications demandées par la commune de C _____ – allait constituer un corps étranger choquant et visible de loin, car situé en bordure du noyau ancien. Cette appréciation table sur le préavis du service cantonal spécialisé, dont l'analyse n'a pas à être mise en cause sans motifs pertinents (ATF 121 II 378 consid. 1e/bb ; Pierre Moor/Etienne Poltier, *op. cit.*, p. 280). Cet organe a expressément reproché au projet de proposer une architecture dépourvue de cohérence avec le bâti existant et a mis en exergue l'emprise importante de l'accès prévu. Le Conseil d'Etat a ainsi sanctionné le projet en raison de son défaut d'harmonisation aux édifices originels voisins du point de la volumétrie et d'autres caractéristiques telles que l'aspect extérieur, la forme des toits, le choix des matériaux et de la couleur. La recourante excipe, en substance, du caractère selon elle disparate de l'environnement bâti. Cette opinion apparaît nettement exagérée à l'examen des photographies montrant le quartier dans son état actuel (dossier du CE, p. 110). Au demeurant, quand bien même il se justifierait de relativiser quelque peu les propriétés du quartier considéré, notamment sous l'angle de sa composition, il reste que le nouveau bâtiment tranche significativement avec celui-ci au vu des photomontages, probants, établis par l'architecte de la requérante (dossier du CE, p. 109), alors que le RCCZ pose, dans la zone concernée, une exigence spécifique d'intégration. Quant à l'objection tirée d'un démantèlement prétendument consommé du cœur pittoresque de B _____, elle n'est pas décisive attendu que le projet contesté se situe en bordure du noyau ancien.

Au vu de ce qui précède, l'annulation de l'autorisation de construire décidée par le Conseil d'Etat sous l'angle exigences d'harmonisation applicables en zone des villages, échappe également à la critique. Cette conclusion s'impose au vu du dossier et des clichés et montages photographiques qui y figurent, autrement dit sans qu'il ne soit nécessaire de se rendre sur place, comme semble le proposer la recourante.

5. Il est superflu d'examiner le bien-fondé, contesté céans par W _____, des griefs émis par les opposants. L'annulation décidée par le Conseil d'Etat – qui a d'ailleurs écarté lesdits griefs – repose, en effet, sur des motifs différents.

6.1 La recourante estime finalement que « [s]es droits et démarches citoyennes auprès de la commune sont laissés pour compte ». A cet égard, elle explique avoir déposé une demande d'autorisation de construire en respectant les exigences et compétences communales. Elle avait adapté les plans à plusieurs reprises pour satisfaire aux exigences communales et accompli plusieurs démarches (achat d'un terrain, constitution de servitude) afin de régler les questions d'accès. Quelque 80'000 francs avaient été investis en définitive. A aucun moment, la commune de C _____ ne lui avait fait part de l'impossibilité de réaliser son projet. Celle-ci lui avait même demandé, par lettre recommandée, d'assainir une toiture effondrée.

6.2 L'annulation du permis de bâtir décidée par le Conseil d'Etat n'est assurément pas sans conséquences, notamment, financières, pour la recourante. Ce prononcé repose toutefois sur des motifs dont il n'y pas lieu de se départir. En outre, la recourante ne prétend pas ni *a fortiori* n'entreprind de démontrer que l'autorité de recours administratif aurait empiété sur les compétences dévolues à la commune de C _____ ou violé son pouvoir d'examen. La collectivité concernée n'a, d'ailleurs, émis aucune remarque ou critique à ce propos. Pour le reste, l'on rappellera que le Conseil d'Etat n'est pas lié par les motifs et conclusions des parties (art. 61 al. 1 LPJA) et que, sur le principe, ce pouvoir d'examen étendu l'habilité à régler le sort du litige sur la base de tout motif qu'il juge pertinent, même si celui-ci ne figure pas au nombre de ceux explicitement formulés par les parties (cf. RVJ 1999 p. 42 consid. 4 ; ACDP A1 18 165 du 26 avril 2019 consid. 5.2, ACDP A1 15 52 du 17 septembre 2015 consid. 5.2).

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

7.2 W _____, qui succombe, supportera un émolument de justice fixé, notamment au vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr. (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 sur le tarif

des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de W _____.
3. Le présent arrêt est communiqué à W _____, à X _____, à Y _____ et Z _____, à la commune de C _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 16 juillet 2020