

A1 23 180

**ARRÊT DU 12 MARS 2024**

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

Composition : Christophe Joris, président, Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges,

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître Jörn-Albert Bostelmann, avocat à Sion

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU VALAIS**, à Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE A** \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître Jacques Evéquoz, avocat à Sierre et **Z** \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_, tiers concerné

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 18 septembre 2023

## Faits

**A.** Par décision du 6 juin 2019, le conseil communal de A \_\_\_\_\_ a délivré à Z \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° 1572 (située en zone résidentielle plaine faible densité R3), une autorisation de construire portant sur une maison familiale de deux logements équipés d'une pompe à chaleur (PAC), de capteurs solaires en toiture, de 7 boxes de garage, de trois places de parc et d'un portail d'entrée.

Cette demande a été publiée au Bulletin officiel (B.O.) n° 6 du 8 février 2019 et n'a suscité aucune opposition.

Le 3 mai 2021, l'architecte B \_\_\_\_\_, mandaté (tout comme M<sup>e</sup> Bostelmann) par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° 1573 contiguë de la n° 1572, a écrit à la commune de A \_\_\_\_\_ pour lui faire part « d'irrégularités notoires source du litige entre les voisins ». Le 6 mai 2021, la commune a répondu qu'après visite des lieux par son chargé de sécurité dans le cadre de l'octroi du permis d'habiter, « Le bâtiment et les aménagements extérieurs ont été constatés conformes aux plans mis à l'enquête publique dans le B.O. n° 6 du 08.02.2019 et approuvés en date du 29 mai 2019 ». Dans son courrier, la commune a encore exposé que tous les problèmes de droit privé évoqués par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ne relevaient pas de sa compétence, limitée aux questions de droit public, et que dans un courrier du 14 janvier 2021, elle avait signalé à Z \_\_\_\_\_ que les boxes construits étaient affectés au stationnement de véhicules.

**B.** Le 31 janvier 2022, Z \_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire visant cette fois à modifier les aménagements extérieurs et à installer une pergola accolée à la façade sud-est de sa maison familiale.

Cette demande a été publiée au Bulletin officiel (B.O.) n° 7 du 18 février 2022. Elle a suscité l'opposition, le 14 mars 2022, de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_.

Par décision du 31 mars 2022, expédiée le 4 avril 2022, le conseil communal a délivré l'autorisation requise et rejeté l'opposition de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_.

**C.** Le 4 mai 2022, faisant suite à leur requête d'effet suspensif du 12 avril 2022, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont formé un recours auprès du Conseil d'Etat, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il « ordonne le blocage, jusqu'à droit connu, de

toutes constructions nouvelles sur la parcelle n° 1572 », à ce qu'il « relève les libertés prises par M. Z \_\_\_\_\_ lors de la construction de sa villa et le non-respect ou violation des conditions contractuelles convenues par acte inscrit au Registre foncier le 23.11.2018 », à ce qu'il « ordonne la destruction des constructions qui ne sont pas conformes aux règles de l'art, aux dispositions communales et cantonales et aux servitudes convenues entre M. et Mme XY \_\_\_\_\_ et M. Z \_\_\_\_\_ et que ces travaux de destruction fussent exécutés dans un délai de trois mois sous la sanction de 292 CP » et à ce que « M. Z \_\_\_\_\_ soit condamné à une amende ». Dans leur recours, à l'appui duquel ils ont requis deux moyens de preuve (édition du dossier communal et audition comme témoin « de l'architecte de Z \_\_\_\_\_ »), X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont d'abord estimé que leur droit d'être entendu avait été violé, la commune ayant refusé d'entrer en matière sur leurs reproches adressés au sujet de la phase de la construction initiale de la villa. Ils ont ensuite estimé que la parcelle érigée sur la parcelle n° 1572 violait l'acte notarié instrumenté (par Pierre-Antoine Buchard ; cf. dossier communal, p. 69 à 71) le 23 novembre 2018 (servitude de non-bâtir de 2 m de largeur grevant la n° 1573 en faveur de la n° 1572 [ce qui représente une cession de surface de non-bâtir de 52m<sup>2</sup>]), l'article 101 RCCZ (qui interdit d'ériger une construction comprenant plus de deux niveaux) et « le permis de construire (concernant le garde-corps de la terrasse Ouest, une place de parc au Nord-Ouest et l'aménagement d'autres places de parc destinées à la location) ». Ils se sont enfin plaints de la pergola autorisée en 2022 car, de leur point de vue, « elle se base sur des constructions illicites préalables ».

Dans sa réponse du 6 juillet 2022, la commune de A \_\_\_\_\_ a proposé le rejet du recours. Elle a d'abord relevé que sa décision du 6 juin 2019 n'avait suscité aucune opposition et que la construction réalisée par Z \_\_\_\_\_ respectait ce permis de construire quant à la hauteur du bâtiment (calculée sur la base du terrain naturel), à son volume et aux distances aux limites. Elle a ensuite fait savoir que les seuls éléments fournis dans le cadre de cette procédure d'autorisation de construire de 2019 au sujet de l'accord entre les propriétaires des n<sup>os</sup> 1572 et 1573 étaient l'acte de servitude, l'extrait du RF et le plan dessiné par le géomètre (cf. pages 66 à 71 du dossier communal) et elle a relevé que le nouveau projet autorisé en 2022 respectait, lui également, en tous points les normes en matière de construction quant au volume, à la hauteur et aux distances aux limites.

Le 31 août 2022, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont exposé avoir passé par devant le notaire Buchard, le 23 novembre 2018, une « convention privée engageant mutuellement les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1573 et 1572 conditionnant la construction de nouveaux volumes bâtis et aménagements des espaces extérieurs sur lesdites parcelles notamment sur le niveau du terrain naturel, le nombre d'étages maximum (2), la servitude de non-bâtir et aménagements extérieurs et l'inscription de servitudes au RF ». Or, selon eux, Z \_\_\_\_\_ n'avait pas transmis cette convention à son architecte, d'où un « conflit de voisinage » décrit dans leurs courriers adressés les 15 janvier 2021 et 15 avril 2021 à la commune. Le 21 avril 2021, ils avaient ensuite fait établir une « expertise » par l'architecte B \_\_\_\_\_ puis, faute de compromis, ils avaient été contraints d'ouvrir une procédure civile (action en raison du trouble selon l'article 679 CC). X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont ajouté que leur opposition du 14 mars 2022 visait la pergola, mais également « les points non conformes (surélévation abusive et non autorisée des garde-corps de la terrasse Est, problèmes de circulation et de parcage de véhicules, nuisances escomptées par la promiscuité du voisinage, non-respect de la convention privée de 2018, absence d'un plan de géomètre officiel, plans de façades, surhauteur de l'altitude d'implantation du niveau +-000 de la villa de plus de deux niveaux à différents angles de la construction, PAC, capteurs solaires, 7 boxes de garage et portails d'entrée) à la convention privée signée par les parties ».

**D.** Par décision du 13 septembre 2023, expédiée le 18, le Conseil d'Etat a rejeté le recours sous suite de frais et dépens. En premier lieu, il a refusé les moyens de preuve, selon lui non indispensables pour le fond de la cause, et il a nié toute violation du droit d'être entendu, aucun grief ne pouvant à ce stade être élevé contre l'autorisation de construire de 2019. Le Conseil d'Etat a ensuite rappelé que l'objet du litige était limité à l'autorisation de construire de 2022, de sorte que les critiques portant sur la surélévation du terrain autorisée et la toiture terrasse dominant les espaces privatifs (chambres et jardin) étaient irrecevables. Le Conseil d'Etat a également examiné si des éléments de construction s'écartaient de l'autorisation de 2019 et s'ils avaient un impact sur le projet autorisé en 2022. Il est parvenu à la conclusion que tel n'était pas le cas pour les raisons suivantes : (1) la divergence entre les plans autorisés en 2019 et 2022 au sujet du garde-corps de la terrasse Est (qui serait finalement un élément massif de maçonnerie d'une hauteur de 100 cm alors que selon les plans de 2019 il devait être composé d'éléments translucides sur trois côtés) n'est pas décisive pour la question de la légalité du projet litigieux puisque le permis de 2022 ne porte pas sur le garde-corps ; (2) s'agissant du niveau d'altitude du dessus du garde-corps massif de la terrasse Est qui excède, à différents angles de la construction (soit à l'angle Nord-Ouest de la terrasse Est

[surhauteur de 37 cm par rapport au terrain naturel], à l'angle Sud-Ouest [surhauteur de 54 cm], à l'angle Nord-Est de la terrasse Est [surhauteur de 24 cm] et à l'angle Sud-Ouest de la terrasse Est [surhauteur de 36 cm], celui admis par l'autorisation de construire de 2019 et la convention notariée de 2018, le terrain aménagé, autorisé en 2019, correspond à celui des plans autorisés en 2022 et le terrain tel que présenté sur les plans approuvés en mars 2022 correspondant à la réalité du bâti ; (3) quant à l'aménagement d'une place de parc à l'Est (d'où agrandissement de la surface asphaltée et aménagement de places de stationnement destinées à la location), cette place fait partie intégrante de l'autorisation de construire litigieuse et le RCCZ n'interdit pas de créer un nombre supérieur de places de parc que celui prévu dans l'autorisation de construire. Le Conseil d'Etat a encore estimé qu'il ne lui appartenait pas, tout comme la commune d'ailleurs, d'examiner un grief de droit civil (à savoir, ici, de voir si l'autorisation de construire de 2022 respecte la convention privée de 2018). Le Conseil d'Etat a en outre rappelé que dans le cadre d'une autorisation de construire, des voisins ne pouvaient se plaindre d'une perte d'ensoleillement ou de vue induite par un projet de construction qu'à la condition qu'ils démontrent une violation des dispositions de droit public, ce qu'ils n'étaient pas parvenus à faire dans le cas particulier. Pour l'absence d'un plan de géomètre officiel, le Conseil d'Etat a estimé qu'elle ne pouvait conduire à l'annulation du permis de 2022 car le niveau du terrain aménagé coïncidait avec celui autorisé en 2019, les modifications projetées n'engendraient aucune modification du sol par un remblayage ou une excavation et le terrain aménagé indiqué sur les plans correspondait à la réalité du terrain. Enfin, pour la critique portant sur les nouveaux plans de façade sur lesquels sont dessinés un mur massif à la place du garde-corps vitré, elle est selon le Conseil d'Etat irrelevante puisque l'autorisation de construire de 2022 ne porte pas sur le garde-corps.

**E.** Le 18 octobre 2023, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont recouru céans en prenant les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours est admis.  
2. Le permis de construire de la pergola et de l'aménagement extérieur est révoqué.  
3. Tous frais et dépens sont à la charge de M. Z \_\_\_\_\_ ».

Dans leur recours, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont d'abord invoqué une violation de leur droit d'être entendus sous plusieurs aspects : le Conseil d'Etat avait injustement retenu qu'ils ne pouvaient plus remettre en question l'autorisation de construire de 2019 et que le respect d'une convention privée n'incombait pas aux autorités administratives ; le Conseil d'Etat avait « négligé de traiter les problèmes pertinents relevés de hauteur,

terrain naturel, absence de plans, point zéro » et « Il eût fallu que la Commune et le Conseil d'Etat analysât tout d'abord si le permis de 2019 avait été respecté puis déterminer, en relation avec l'autorisation (de la) pergola de 2022, la conformité de la réalisation finale de la villa avec le permis de construire. Ce défaut de motivation constitue clairement un refus du droit d'être entendu ». X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont ensuite répété leurs « griefs en relation avec le non-respect de l'autorisation de construire initiale ». Ils ont enfin estimé que « L'autorisation 2022 ne devait non plus être accordée dans la mesure où celle de 2019 était viciée dans son exécution », en procédant à divers calculs pour démontrer la « surhauteur de la villa » à différents angles de la construction.

Le 20 décembre 2023, le Conseil d'Etat a déposé son dossier complet et a proposé de rejeter le recours sous suite de frais.

Le 22 décembre 2023, la commune de A \_\_\_\_\_ a produit son dossier et a proposé le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

Z \_\_\_\_\_, pour sa part, s'est abstenu de répondre dans le délai imparti à cet effet.

Par ordonnance du 17 janvier 2024, la Cour de céans a imparti à X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ un délai pour faire valoir d'éventuelles remarques complémentaires. Le 29 janvier 2024, les intéressés ont relevé que s'ils n'avaient pas formé opposition au projet de construction de 2019, c'était car ils s'étaient basés, de bonne foi, sur le respect de la convention privée de 2018 (inscrite au RF le 23.11.2018 sous PJ 2018/9476/0). Ils ont ajouté avoir par contre formé opposition au projet de 2022, ce qui leur donnait le droit de « quereller les graves violations du voisin Z \_\_\_\_\_ commises en rapport avec l'autorisation de 2019 et celles, nouvelles, de l'autorisation 2022 ».

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1.** Déposé en temps utile contre la décision du Conseil d'Etat par les personnes directement atteintes, le recours du 18 octobre 2023 est, sous cet angle, recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA).

**1.2.** Afin de satisfaire aux exigences de motivation d'un recours de droit administratif (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA), le recourant doit clairement exposer ses motifs, c'est-à-dire les raisons pour lesquelles il estime que la décision attaquée viole le droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 du 30 janvier 2020 consid. 2) et ne pas rédiger son écriture de manière appellatoire (RVJ 2022 p. 36 consid. 1.1). Ces standards imposent au recourant de discuter l'argumentation développée par la juridiction de recours administratif afin de la débouter totalement ou partiellement. Un recours ne les respecte pas s'il omet de discuter les motifs du prononcé entrepris et se contente de réitérer devant le Tribunal des moyens formulés en des termes quasi semblables au libellé de ceux rejetés ou déclarés irrecevables dans ce prononcé (ACDP A1 22 191 du 24 juillet 2023 consid. 1.1). Ainsi, il doit exister un lien entre la motivation du recours et la décision attaquée, la partie recourante devant se positionner par rapport aux considérants de l'autorité précédente, en expliquant pour quelles raisons les motifs articulés sont, de son point de vue, contraires au droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 du 30 janvier 2020 consid. 2 ; ACDP A1 22 146 du 2 février 2023 consid. 1.2.1).

En l'occurrence, le recours de droit administratif contient un chapitre II intitulé « Discussion » dans lequel les recourants se contentent, sans citer l'once d'une disposition légale cantonale ou fédérale, d'opposer, de façon purement appellatoire, leur argumentation juridique à celle de l'autorité attaquée. Ils n'ont jamais cherché à démontrer en quoi la décision du Conseil d'Etat, en particulier sa motivation soignée portant sur la violation du droit d'être entendu (consid. 3.2), l'objet du litige (consid. 4), la légalité des travaux réalisés au regard des permis délivrés en 2019 et 2022 (consid. 5.1.1 et 5.1.2), la question de savoir si la convention privée signée par les propriétaires des n<sup>os</sup> 1572 et 1573 devait être prise en compte par les autorités compétentes en matière de droit de la construction (consid. 7), les questions des prétendues nuisances de la terrasse (consid. 8), les modifications soi-disant illicites apportées à la villa après 2022 (consid. 9), et l'absence d'un plan de géomètre officiel (consid. 10) et du garde-corps prétendument illégal (consid. 11), était contraire au droit. La recevabilité du recours de droit administratif du 18 octobre 2023 est donc fortement douteuse. Supposé recevable, il devrait de toute manière être rejeté pour les raisons qui vont suivre.

**1.3.** La recevabilité des conclusions de ce recours prête, elle également, à caution. D'une part, comme l'effet suspensif est prévu *ex lege* (cf. article 51 al. 1 LPJA) et que le Conseil d'Etat ne l'a ici pas retiré, la conclusion n° IV.1 est inutile. D'autre part, la conclusion n° IV.2 (tendant à la révocation du permis de construire de la pergola et de l'aménagement extérieur) est mal formulée. Elle doit être interprétée en ce sens qu'elle

tend implicitement à obtenir l'annulation de la décision du Conseil d'Etat, laquelle s'est substituée à celle du conseil communal.

**1.4.** La décision attaquée délimite, à l'égard du recourant, le cadre matériel admissible de l'objet du litige (ATF 144 II 359 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_619/2020 du 21 avril 2021 consid. 2.1 ; RVJ 2021 p. 3 consid. 3.1). La contestation ne peut ainsi excéder les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou, d'après une interprétation correcte de la loi, aurait dû se prononcer de manière contraignante (ACDP A1 23 12 du 10 novembre 2023 consid. 2.1 ; BOVAY, Procédure administrative, 2<sup>e</sup> éd. 2015, p. 555).

En l'occurrence, comme l'a pertinemment relevé le Conseil d'Etat, l'objet du présent litige est la seule autorisation de construire délivrée le 31 mars 2022 et les griefs élevés en relation avec le projet autorisé le 6 juin 2019 sortent du cadre de la présente affaire. Les recourants n'ayant pas formé opposition au projet de 2019, ils sont aujourd'hui déchus de leurs droits et ne peuvent pas, par le biais d'une opposition au projet de 2022, remettre en cause le premier permis. Pour le reste, si les intéressés, à réception de lettre communale du 6 mai 2021, n'étaient pas satisfaits de cette réponse, ils devaient réagir sans tarder en sollicitant de la commune, agissant cette fois dans le cadre de la police des constructions (art. 54 ss LC), une décision formelle susceptible de recours. Or, bien que déjà représentés par un avocat, ils se sont abstenus d'agir. Partant, seules peuvent être examinées céans les questions de la modification des aménagements extérieurs et de la pergola (cf. autorisation de construire du 31 mars 2022).

**2.** Dans un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent au Conseil d'Etat de les empêcher de remettre en cause l'autorisation de construire de 2019 et d'avoir fait fi de la convention privée passée avec Z \_\_\_\_\_, de ne pas avoir traité certains de leurs griefs et de ne pas avoir suffisamment motivé pourquoi il considérait « la réalisation finale de la villa » conforme aux deux autorisations de construire.

**2.1.** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves. Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus d'instruire

ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

**2.2.** La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 146 II 335 consid. 5.1). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 et 146 II précité consid. 5.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

**2.3.** Si l'on comprend bien les recourants, ils estiment d'abord, à demi-mots, que le Conseil d'Etat aurait dû entendre comme témoin l'architecte de Z \_\_\_\_\_ pour que ce dernier confirme ne jamais avoir été informé de la convention du 23 novembre 2018, laquelle serait déterminante pour le sort du présent litige. Or, ce moyen n'était effectivement pas essentiel pour le fond de la cause car, d'une part, l'autorisation de construire délivrée en 2019 ne peut plus aujourd'hui être remise en cause (cf. *supra*, consid. 1.4) et, d'autre part, on va le voir plus loin (cf. *infra*, consid. 4), ni l'autorité qui délivre un permis de construire ni l'autorité de recours ne doivent examiner un grief de droit civil. Ensuite, on a de la peine à saisir la critique relative au défaut de motivation de la décision attaquée. En effet, la motivation de cette décision satisfait pleinement aux exigences minimales déduites de l'art. 29 al. 2 de la Cst., le Conseil d'Etat ayant pris la peine de soigneusement motiver (cf. *supra*, consid. 1.2) tous les griefs pertinents pour la résolution du présent litige. Il a, en particulier, exposé sur deux pages (consid. 5.1) les raisons pour lesquelles il estimait que la villa et les aménagements extérieurs (garde-corps de la terrasse Est, niveau d'altitude du dessus du garde-corps massif de la terrasse et places de parc) réalisés étaient conformes aux plans approuvés et aux permis de construire délivrés tant en 2019 qu'en 2022.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

3. Les recourants ont ensuite longuement repris leurs « griefs ténorisés devant le Conseil d'Etat », à savoir l'existence de défauts (portant sur la surélévation des garde-corps de la terrasse Est, sur les places de parc, sur le non-respect de la convention privée de 2018, sur l'absence d'un plan de géomètre officiel, sur les « nouveaux plans de façades lors de la deuxième demande » et sur la surhauteur de l'altitude d'implantation à différents angles de la construction) entachant, selon eux, les deux permis de construire.

La Cour de céans va ici se limiter aux quelques brèves considérations suivantes dans la mesure où, on l'a vu (cf. *supra*, consid. 1.4), l'objet du présent recours porte sur la seule légalité du permis de construire délivré le 31 mars 2022.

En premier lieu, il est exact que les parties sont tenues de liquider leur litige de voisinage hors du cadre de la procédure d'autorisation de bâtir en intentant les actions civiles prévues à cet effet (RVJ 2006 p. 13 consid. 2a). En vertu de la séparation entre le droit privé et le droit public (cf. articles 45 al. 1 LC et 35 al. 1 OC), l'autorité qui délivre un permis de construire ne doit pas régler, par exemple, une servitude et les problèmes qui en font partie (JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Droit public de la construction, Berne 2024, n. 76 p. 44). En cas de litige, ce sont les autorités judiciaires civiles qui sont compétentes (JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 82 p. 47). Le Conseil d'Etat pouvait donc faire abstraction de la convention privée de 2018, une procédure civile étant d'ailleurs toujours en cours pour traiter l'action en raison du trouble (article 679 CC) ouverte par les recourants le 2 mai 2022.

Ensuite, la villa érigée sur le n° 1572 respecte (cf. les plans approuvés les 29 mai 2019 [cf. p. 74 à 87 du dossier communal] et 31 mars 2022 [p. 9 à 15]) les deux permis de construire pour la hauteur, le volume et les distances relatifs au garde-corps de la terrasse Est, pour le volume et les distances concernant une place de parc au Nord-Ouest, pour l'aménagement des places de parc, pour la hauteur des constructions (calculée sur la base du terrain naturel tel qu'il ressort des plans autorisés le 29 mai 2019) et pour l'aménagement d'une zone asphaltée et d'une place de parc à l'Est de la parcelle (cet aménagement respecte tant la hauteur que les distances fixées par le RCCZ).

On peut enfin ajouter les quelques considérations suivantes : l'assiette de la servitude de non-bâtir ressort de l'acte notarié de M<sup>e</sup> Buchard et de l'extrait du RF - qui fait foi - figurant au dossier communal (p. 75); le permis du 31 mars 2022 ne portait pas sur le garde-corps de la terrasse Est ; s'agissant du niveau d'altitude du dessus de ce garde-

corps présentant, à plusieurs angles de la construction, une surhauteur, le terrain aménagé, autorisé en 2019, correspond à celui des plans autorisés en 2022 et le terrain tel que présenté sur les plans approuvés en mars 2022 correspondant à la réalité du bâti ; pour la place de parc située à l'Est, sa modification (pose d'asphalte) et son agrandissement sont l'objet du permis de 2022, ce qui explique que ces aménagements de 2022 ne soient pas conformes à ceux de 2019, étant précisé que le RCCZ n'interdit pas de créer un nombre supérieur de places de parc à celui prévu dans l'autorisation de construire ; l'absence d'un plan de géomètre officiel ne peut pas conduire à l'annulation du permis de 2022 car le niveau du terrain aménagé coïncide avec celui autorisé en 2019, les modifications projetées n'engendrent aucune modification du sol par un remblayage ou une excavation et le terrain aménagé indiqué sur les plans correspond bien à la réalité du terrain ; enfin, pour la critique portant sur les nouveaux plans de façade sur lesquels sont dessinés un mur massif à la place du garde-corps vitré, l'autorisation de construire de 2022 ne porte pas, on l'a déjà dit plus haut, sur le garde-corps.

Par conséquent, mal fondé, le grief est rejeté.

4. En définitive, le recours est rejeté dans la très faible mesure de sa recevabilité (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).
5. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar) ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

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

1. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
3. Aucun dépens n'est alloué.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Jörn-Albert Bostelmann, avocat à Sion, pour les recourants, à Maître Jacques Evéquo, avocat à Sierre pour la commune de Conthey, à Z \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_ et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 12 mars 2024