

A1 11 229

**ARRÊT DU 3 FÉVRIER 2012**

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

Composition : MM. les juges Jean-Pierre Zufferey, président, Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, assistés du greffier Ferdinand Vanay,

**statuant sur**

le recours de droit administratif formé le **31 octobre 2011** par **W**\_\_\_\_\_ et par les époux **X**\_\_\_\_\_, tous représentés par Me A\_\_\_\_\_

**contre**

la décision du **Conseil d'Etat** du 28 septembre 2011, communiquée le 3 octobre 2011, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Y**\_\_\_\_\_, représentée par Me B\_\_\_\_\_, et à la **commune de Z**\_\_\_\_\_

(construction d'un immeuble de six appartements et annexes sur parcelle n° uuu)

### **Vu le dossier d'où ressortent les faits suivants**

**A.** Le règlement communal des constructions et des zones de la commune de Z\_\_\_\_\_ (ci-après : RCCZ), voté par l'assemblée primaire le xxxxx et homologué par le Conseil d'Etat les xxxxx et xxxxx, prévoit une zone de moyenne densité H50 destinée à augmenter les possibilités d'habitation à proximité du centre villageois de Z\_\_\_\_\_ par une densification contrôlée des constructions et par un aménagement rationnel des nouveaux quartiers (art. 30). D'après les art. 31 al. 4 et 188 RCCZ, l'indice d'utilisation est de 0,50. La réglementation de base fixe la distance minimale à la limite à 4 m, sauf pour la façade principale où la distance est de 6 m et arrête la hauteur maximale à 11 m 50 (art. 32 RCCZ).

La parcelle n° uuu, plan n° xxx, du cadastre de la commune de Z\_\_\_\_\_, est sise au lieu-dit « C\_\_\_\_\_ », dans un secteur de plaine situé au sud de la route D\_\_\_\_\_ et au nord de la route E\_\_\_\_\_. Elle totalise 1'136 m<sup>2</sup> classés en zone à bâtir de moyenne densité H50. Ce bien-fonds fut vendu par F\_\_\_\_\_ à la société Y\_\_\_\_\_.

**B.** Le xxxxx 2009, celle-ci déposa une demande d'autorisation de construire sur le n° uuu. Le projet visait à bâtir un immeuble de quatre niveaux comprenant six appartements, ainsi que des caves et des places de parc couvertes. Il avait la particularité de prévoir l'entrée du bâtiment à un niveau intermédiaire (cote +0.00), entre le 2<sup>e</sup> (cote -1.40) et le 3<sup>e</sup> étage (cote +1.40), où il était prévu d'aménager un local technique et un local commun. La demande tablait sur un bonus d'indice d'utilisation du sol de 15 %, car la construction devait remplir les conditions lui permettant d'obtenir le label Minergie, ce qui portait la surface brute de plancher utilisable à 653,20 m<sup>2</sup>.

La mise à l'enquête de ce projet dans le Bulletin officiel (ci-après : B. O.) xxx suscita deux oppositions déposées les xxxxx et xxxxx suivants : celle de W\_\_\_\_\_, propriétaire des parcelles non bâties nos vvv et www, situées en limites nord et est, et celle de X\_\_\_\_\_, propriétaires du n° yyy, en limite ouest, où est construite une villa. Le xxxxx, W\_\_\_\_\_ motiva son opposition en affirmant que le dossier était incomplet à plusieurs égards et qu'en particulier, les règles en matière de densité et de limites ne semblaient pas respectées. Y\_\_\_\_\_ se détermina le xxxxx suivant.

La commune transmet ce dossier pour consultation au Secrétariat cantonal des constructions (ci-après : le SCC), le 17 février 2010. Le lendemain, les époux X\_\_\_\_\_ complétèrent leur opposition, signalant notamment que le nombre de places de parc prévues était insuffisant et que les pièces déposées ne permettaient pas de déterminer la hauteur, la position et la nature d'un mur de soutènement qu'il était prévu d'ériger à l'ouest, en limite de leur parcelle. Les 1<sup>er</sup> avril et 2 juin 2010, le SCC communiqua la synthèse des prises de position des organes cantonaux consultés. Il en ressortait que le projet pouvait être approuvé, moyennant certains

compléments et modifications et le respect de plusieurs conditions. Le constructeur déposa des plans modifiés, les 22 avril et 21 décembre 2010.

Réuni en séance du 12 janvier 2011, le conseil communal de Z\_\_\_\_\_ délivra à Y\_\_\_\_\_ l'autorisation de construire sollicitée (n° xxx) et rejeta les deux oppositions, pour autant que celle des époux X\_\_\_\_\_, motivée après le délai légal de trente jours, fût recevable. Il communiqua cette décision aux opposants, le 21 janvier suivant.

**C.** Après avoir déposé une requête d'effet suspensif, le 1<sup>er</sup> février 2011, W\_\_\_\_\_ recourut contre cette décision, le 18 février suivant. Il invoqua, d'une part, plusieurs violations de son droit d'être entendu liées aux modifications et compléments apportés au dossier après sa mise à l'enquête publique. D'autre part, il affirma que le dossier présentait plusieurs violations des dispositions relatives à l'indice d'utilisation du sol. D'abord, les pièces au dossier ne permettaient pas de calculer précisément la surface des appartements, ce qui rendait indispensable une expertise sur ce point. Ensuite, rien ne démontrait que le projet avait été certifié Minergie par l'autorité compétente, de sorte qu'en l'état, le bonus d'indice de 15 % qu'il prévoyait était illégal. Enfin, selon l'art. 20 de la loi cantonale sur l'énergie du 15 janvier 2004 (LcEne ; RS/VS 730.1), ce bonus ne devait en tous les cas pas correspondre à une augmentation de l'indice de plus de 0,15, prescription qui n'était en l'occurrence pas respectée.

Les époux X\_\_\_\_\_ saisirent eux aussi le Conseil d'Etat, le 21 février 2011. Ils invoquèrent les mêmes motifs que W\_\_\_\_\_, ajoutant en particulier que le mur de soutènement prévu côté ouest ne respectait pas la distance à la limite.

Le 9 mars 2011, Y\_\_\_\_\_ proposa de rejeter les recours. La commune de Z\_\_\_\_\_ fit de même, le 21 avril suivant. Le 27 mai 2011, W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ se déterminèrent sur ces écritures. Ils maintinrent leurs conclusions, précisèrent que le nombre de places de parc prévu était insuffisant – deux d'entre elles ne pouvant être prises en considération, car inaccessible (place n° 2) ou trop étroite (place n° 3) – et demandèrent la jonction des causes. Le 7 septembre 2011, Y\_\_\_\_\_ déposa deux pièces qui indiquaient que le point de référence altimétrique utilisé par le géomètre correspondait à la cote +0.40 (475,78 m).

Joignant les recours, le Conseil d'Etat les rejeta dans une même décision, le 28 septembre 2011. A la forme, il estima que les modifications de plans intervenues après la mise à l'enquête publique n'étaient pas importantes, dans la mesure où elles n'altéraient pas les caractéristiques principales du projet et laissent inchangée l'affectation des surfaces. Il n'y avait dès lors pas lieu de procéder à une nouvelle mise à l'enquête. Pour le reste, les griefs soulevés en lien avec le droit d'être entendu ne pouvaient pas être accueillis, une violation éventuelle de ce droit ayant été, quoi qu'il en soit, réparée en procédure de recours administratif. Sur le fond, le Conseil d'Etat considéra que l'indice d'utilisation du sol avait été correctement calculé par le constructeur, lequel avait obtenu un certificat provisoire de conformité aux standards Minergie (n° VS – 972). La distance du mur de soutènement à la limite ouest, à 1 m 79,

était conforme aux prescriptions du RCCZ et le nombre de places de parc était suffisant, dès lors que les dimensions de la place n° 3 en permettaient l'usage et que l'implantation de la place n° 2, inaccessible sans passer par la place n° 1, était admissible. Enfin, le plan de situation signé par le géomètre officiel comportait un point de référence altimétrique à 475,78 m, ce qui correspondait à la cote +0.40 sur les plans de façade qui avaient été correctement établis.

D. Agissant conjointement le 31 octobre 2011, W \_\_\_\_\_ et les époux X \_\_\_\_\_ conclurent céans, sous suite de dépens, principalement à l'annulation de cette décision du Conseil d'Etat et à celles rendues par la commune de Z \_\_\_\_\_ sur leur opposition, subsidiairement au renvoi de la cause à l'exécutif cantonal pour nouvelle décision. A la forme, ils invoquèrent une violation de leur droit d'être entendus, le Conseil d'Etat ayant refusé d'ordonner une expertise portant sur le calcul de la surface brute de plancher utile, alors que ce moyen de preuve était, selon eux, indispensable. Ils se référèrent à un rapport du bureau d'ingénieur G \_\_\_\_\_, du 24 octobre 2011, qu'ils avaient eux-mêmes mandaté et qui concluait à l'inexactitude de ce calcul de surface. Sur le fond, ce problème avait pour conséquence que le projet outrepassait largement la densité maximale autorisée. En matière de distances, les recourants indiquèrent que le remblai et le mur de soutènement, à 1 m 79 de la limite avec le n° yyy, ne respectaient pas l'art. 144 de la loi d'application du code civil suisse du 24 mars 1998 (LACC ; RS/VS 211.1), aux termes duquel le propriétaire d'un fonds ne peut surélever le niveau du sol qu'à la condition d'observer une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation (ici 5 m). Ils ajoutèrent que la barrière qui devait surmonter le mur devait être prise en compte dans le calcul des distances, conformément à l'art. 147 RCCZ. Ces arguments influaient directement sur la question des places de parc, puisque deux d'entre elles occuperaient la partie du remblai qui devait être supprimée afin de respecter la distance à la limite. Les recourants soutinrent encore que les surfaces des appartements avaient été modulées à dessein, afin que le projet respecte les exigences de l'art. 152 RCCZ en matière de places de parc. Ils affirmèrent que le Conseil d'Etat aurait dû subordonner la décision communale à la condition que les surfaces des appartements soient scrupuleusement respectées, sous la surveillance de la commune. Enfin, ils constatèrent que le dossier était incomplet sous l'angle des art. 32 al. 1 let. n, 34 et 36 al. 1 let. d de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100), dans la mesure où il n'était pas démontré que l'installation de la pompe à chaleur et du système de ventilation était conforme aux exigences en matière de protection de l'environnement et de protection contre le bruit.

A titre de moyens de preuve, les recourants requièrent le dépôt des dossiers de la commune et du Conseil d'Etat, ainsi qu'une expertise visant à vérifier le calcul de la surface brute de plancher utile, la conformité des places de parc et la régularité de l'installation de pompe à chaleur et du système de ventilation. Ils proposèrent également un transport sur les lieux. A l'appui de leur recours, ils déposèrent en particulier le rapport du bureau G \_\_\_\_\_ du 24 octobre 2011, ainsi qu'une copie du certificat Minergie VS – 972, lequel portait sur une surface énergétique de référence de 761 m<sup>2</sup>.

Le 15 novembre 2011, la commune de Z\_\_\_\_\_ indiqua qu'elle maintenait sa décision. Le 23 novembre suivant, le Conseil d'Etat proposa de rejeter le recours, relevant que le mur de soutènement allait suivre la pente du terrain naturel sur toute sa longueur et qu'en conséquence, la distance légale à la limite était respectée. Y\_\_\_\_\_ proposa aussi de rejeter le recours, sous suite de dépens, le 2 décembre 2011. Après consultation du dossier, elle déposa des remarques complémentaires, le 5 janvier 2012. Ces écritures furent transmises aux recourants qui ne formulèrent pas de nouvelles observations.

### **Considérant en droit**

**1. a)** 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). Propriétaires de biens-fonds situés en limite du n° uuu où doit être implanté le projet litigieux, W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ peuvent en particulier faire valoir un intérêt digne de protection à contester ce projet, de sorte que leur qualité pour agir est admise (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

**b)** Le Conseil d'Etat a déposé cécans le dossier de la cause, comprenant celui de la commune de Z\_\_\_\_\_ ; la requête des recourants en ce sens est donc satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA). Le recours peut être jugé sans l'inspection des lieux que ceux-ci proposent, le dossier constitué comportant des plans qui suffisent à l'élucidation des faits pertinents et à la solution du litige (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA; ATF 130 II 425 consid. 2.1; RVJ 1989 p. 72; J.-C. Lugon, Quelques aspects de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives, RDAF 1989, p. 237 et les arrêts cités). Pour les mêmes motifs, la Cour renonce à ordonner une expertise.

**2. a)** A la forme, W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment que le Conseil d'Etat a refusé à tort d'ordonner une expertise qu'ils sollicitaient afin de calculer la surface brute de plancher utile (ci-après : SBP), ce moyen de preuve étant, selon eux, indispensable.

**b)** Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. féd. ; RS 101), comprend en particulier le droit pour l'intéressé de produire des preuves et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes. Néanmoins, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque le dossier lui permet de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428, cité in arrêt du Tribunal fédéral du 1C\_279/2011 du 7 octobre 2011, consid. 4.1).

**c)** Quoi qu'en disent les recourants, il n'était en l'occurrence pas nécessaire d'ordonner une expertise visant à déterminer la SBP du projet de Y\_\_\_\_\_. Les pièces au dossier permettaient de le faire. A la consultation des plans et de la feuille de calcul de l'indice d'utilisation du sol annexée à la demande de permis de bâtir, l'autorité aurait pu et dû conclure à un dépassement de la densité autorisée (cf. infra consid. 3), sans que le concours d'un expert ne soit nécessaire. La notion de SBP est en effet définie dans la loi. Elle ne revêt pas de caractéristiques techniques nécessitant une expertise pour être identifiée. Il revient avant tout à l'autorité de vérifier l'exactitude des calculs du constructeur et de décider, conformément aux dispositions légales, quelles surfaces doivent être prises en compte. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu doit, partant, être rejeté.

**3. a)** Au fond, les recourants soutiennent d'abord que le projet de Y\_\_\_\_\_ ne respecte pas la densité autorisée dans cette zone constructible H50. A teneur des art. 31 al. 4 et 188 RCCZ, l'indice d'utilisation de base est de 0,50 pour cette zone. Le projet remplissant les standards Minergie, il peut bénéficier d'un bonus d'indice de 15 %, à condition de ne pas dépasser une augmentation maximale de 0,15 (art. 20 LcEne). Ce bonus porte l'indice à 0,575. Sur cette base, le Conseil d'Etat a retenu que la SBP disponible sur le n° uuu est de 653,20 m<sup>2</sup> (568 + 85,20), ce que les recourants ne contestent pas céans. Il reste à vérifier si les surfaces de plancher prévues par le projet respectent cette limite.

**b)** Aux termes de l'art. 5 al. 2 OC, la SBP correspond à « 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 ». Le glossaire des définitions de base et les modes de calcul selon l'art. 14 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC – RS/VS 705.1 ; art. 4 OC) précise cette notion en prévoyant plusieurs exceptions. Ainsi, n'entrent notamment pas en considération dans le calcul de la SBP :

- les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage,
- les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples,
- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables.

La réglementation communale reprend cette définition et prévoit des exceptions qui sont, pour l'essentiel, semblables à celles précitées, à l'exception du deuxième point (cf. art. 166 RCCZ ; infra consid. 3d).

**c)** Les recourants ne contestent pas la SBP retenue par le Conseil d'Etat pour le rez-de-chaussée, soit 217,45 m<sup>2</sup>, obtenue sur la base des calculs annexés à la demande de permis de bâtir. Ils relèvent en revanche que ce résultat ne peut pas être transposé aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, comme cela a été fait, car, à ces niveaux, la cage d'escalier est plus grande dans sa partie nord qu'au rez-de-chaussée. Cette remarque est pertinente : les plans au dossier montrent deux surfaces de 5,2 m par 1,4 m, soit

7,28 m<sup>2</sup> chacune, reliant les escaliers aux cotes -5.60 et -2.80. Ces petits couloirs desservent les appartements situés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et, pour cette raison, ne rentrent pas dans les exceptions légales précitées. Ils doivent donc être intégrés dans le calcul de la SBP. Par ailleurs, l'agencement de la construction, qui prévoit une entrée par le nord (cote +0.00) située entre le 2<sup>e</sup> (cote -1.40) et le 3<sup>e</sup> étage (cote +1.40), implique qu'à ce niveau également, les couloirs, escaliers et ascenseurs doivent être pris en considération dans le calcul de la SBP, dans la mesure où ils desservent les appartements situés dans les étages inférieurs. Il s'agit en tous les cas du hall d'entrée (12,48 m<sup>2</sup>) et de l'ascenseur (env. 2,7 m<sup>2</sup>), dès lors que celui-ci semble présenter une entrée à la cote +0.00. Consécutivement, la surface occupée par cet ascenseur devrait aussi être intégrée au calcul de la SBP à chacun des trois paliers inférieurs desservant les logements, ce qui n'a pas été le cas (cf. feuille de calcul annexée à la demande de permis de bâtir, où une surface de « gaine ascenseur » de 2,7 m<sup>2</sup> a été déduite à tort). L'escalier montant vers le 3<sup>e</sup> étage ne devrait en revanche pas être pris en compte, pour autant que la surface du local commun chauffé qui se trouve à cet étage ne soit pas considérée comme un espace habitable, question qui sera laissée ouverte (cf. infra consid. 3d).

Il s'ensuit que le calcul des surfaces annexé au permis de bâtir, sur lequel s'est fondé le Conseil d'Etat, omet d'inclure dans la SBP une surface de presque 40 m<sup>2</sup> (2 x 7,28 m<sup>2</sup> aux cotes -5.60 et -2.80, auxquels s'ajoutent des surfaces supérieures à 15 m<sup>2</sup> au niveau de l'entrée et à 8 m<sup>2</sup> pour l'ascenseur aux cotes -7.00, -4.20 et -1.40). Cela permet de constater que la SBP totale dépasse les 690 m<sup>2</sup> et qu'elle est bien supérieure aux 653,20 m<sup>2</sup> qu'autorise l'indice de densité majoré sur cette parcelle. Le projet ne pouvait donc pas être autorisé dans ces dimensions, ce qui justifie déjà l'annulation de la décision attaquée et, consécutivement, celle du permis de bâtir n° xxx.

**d)** Les recourants soutiennent encore que la surface du local commun chauffé situé au 3<sup>e</sup> étage doit être incluse dans le calcul de la SBP. Sur ce point, la solution pourrait être différente, selon que l'on se réfère au droit cantonal ou au droit communal. Le premier exclut du calcul de la SBP « les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples » (cf. glossaire), exception que pourrait réaliser le local précité. Le second ne prévoit en revanche rien de tel (cf. art. 166 al. 3 RCCZ), dans un domaine où, a priori, le droit cantonal n'interdit pas aux communes de se montrer plus restrictives (cf. art. 2 et 6 OC). Toutefois, la question de savoir si la surface de ce local doit être prise en considération dans le calcul de la SBP peut en l'état demeurer indéterminée. Le projet ne peut en effet pas être autorisé dans sa forme actuelle car, indépendamment de cette question, il outrepasserait d'ores et déjà la densité maximale admise, comme on vient de le voir. Le cas échéant, il reviendra à l'autorité communale, saisie d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, de déterminer le sort du local en question au regard de la réglementation locale, dont elle est plus à même d'interpréter les silences que l'autorité de recours.

**4. a)** En matière de distances, les recourants affirment que le remblai et le mur de soutènement, à 1 m 79 de la limite avec le n° yyy, propriété des époux X\_\_\_\_\_,

ne respectent pas la distance légale. Ils invoquent l'art. 144 LACC qui, figurant dans un chapitre consacré aux rapports de voisinage, prévoit que le propriétaire d'un fonds ne peut en surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation (al. 1) et réserve au surplus les règles du droit public des constructions (al. 2). Le Conseil d'Etat se réfère quant à lui à l'art. 147 al. 1 et 2 RCCZ, aux termes duquel les murs, clôtures et palissades peuvent être implantés en limite du fonds privé voisin si leur hauteur ne dépasse pas 1 m 50 ; dans le cas contraire, ils doivent être reculés de la moitié de la surhauteur. Il estime qu'en l'espèce, le mur litigieux, haut de 5 m, peut être implanté jusqu'à une distance de 1 m 75 ( $5 - 1,5$  divisé par 2) de la limite.

**b)** Les plans au dossier montrent que l'ouvrage litigieux est un vaste remblai couvrant tout le côté nord du bâtiment proprement dit jusqu'à la cote +0.00, située entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage. Partant de la limite nord avec le n° uuu, où il correspond au niveau du terrain naturel, ce remblai forme une esplanade qui sert à la fois d'accès au bâtiment et de parking partiellement couvert comptant au total treize places. Il est soutenu, à l'est et à l'ouest, par des murs de béton. A l'ouest, du côté de la propriété des époux X \_\_\_\_\_ (n° yyy), ce mur longe sur 14 m 50 le terrain naturel descendant et fuit, à mesure qu'il s'élève, la limite de propriété. A son extrémité sud, là où il atteint sa hauteur maximale de 5 m, barrière non comprise, il se trouve à 1 m 79 de cette limite. Afin de déterminer si cette distance est réglementaire, il importe de définir la nature de l'ouvrage en question.

**c) aa)** Celui-ci n'est pas reporté sur le plan de situation figurant au dossier, ce qui indique qu'il n'a jamais été considéré comme une construction en soi ni comme une partie de construction rattachée au bâtiment d'habitation. La définition de cette notion – qui couvre non seulement les bâtiments proprement dits, mais également les objets analogues, souterrains ou de surface, de caractère durable ou provisoire, utilisés pendant un laps de temps non négligeable en un endroit déterminé (P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 219, n° 493, avec le renvoi de la note 1224) – ne s'oppose a priori pas à ce que cet ouvrage soit considéré comme une construction. Mais cela ne suffit pour autant pas à le soumettre aux mêmes règles de distance que celles qui valent pour les bâtiments proprement dits.

**bb)** La jurisprudence a au contraire admis qu'à défaut de prescriptions communales que réserve l'art. 21 LC, les murs de soutènement et les remblais ne sont en principe pas soumis aux règles que prévoit le droit public des constructions en matière de distances aux limites, lesquelles ne peuvent s'appliquer à un ouvrage quelconque, sans rendre impossible l'aménagement de toute une partie du fonds (cf. RVJ 2010 p. 10, consid. 4c ; ACDP A1 05 158 du 28 octobre 2005, consid. 2a). Elle en a tiré comme conséquence que la hauteur des murs et des remblais et leur distance aux fonds adjacents ne peuvent, si ces ouvrages sont exécutés ailleurs qu'en limite, guère être des motifs de refus d'autorisation de bâtir qu'au vu de dispositions générales (p. ex. raisons d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique ; cf. ACDP A1 05 158 précité, consid. 4b ; ACDP A1 05 212 du 20 janvier 2006, consid. 3b ; ACDP A1 09 3 du 27

mars 2009, consid. 2). Tous ces cas concernaient des remblais et murs dont la hauteur ne dépassait pas 3 m, qui n'avaient aucun lien avec des éléments d'une construction assimilable à un bâtiment et qui pouvaient à ce titre être considérés comme des aménagements extérieurs non soumis aux règles de distance à la limite s'appliquant aux ouvrages pourvus de façades.

**cc)** Dans un autre arrêt, la Cour a en revanche astreint le constructeur d'un important remblai, destiné notamment à accueillir une piscine et assorti d'un soutènement composé de caissons de bois d'une hauteur de 5 m à sa cote la plus élevée, à tenir la distance légale à la limite de la parcelle voisine. C'était en effet la seule façon d'éviter les gros inconvénients que l'ouvrage, assimilable à un bâtiment, occasionnait à un tiers, dans un quartier où le terrain était très pentu (ACDP A1 2004 129 du 30 septembre 2004, consid. 3 ; dans le même sens, v. arrêt du Tribunal fédéral 1P.446/2001 du 24 septembre 2001, consid. 2c / cc ; arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud AC.2004.0158 du 9 mai 2005, consid. 6b).

La situation de l'espèce se rapproche de celle qui vient d'être exposée. L'imposant remblai qu'il est prévu d'aménager sur la partie nord du n° uuu peut en effet être assimilé à un bâtiment, du point de vue de sa hauteur par rapport au terrain naturel et des inconvénients qui en découlent pour le voisinage. L'enveloppe destinée à contenir ce remblai ne peut être appréhendée pour elle-même, comme s'il s'agissait de simples murs dont la seule vocation serait de marquer une séparation. La solution que retient le Conseil d'Etat – qui a fait application des règles de distances applicables aux murs, clôtures et palissades – ne peut donc pas être suivie. Les murs dont il est ici question apparaissent avant tout comme des éléments de soutènement du remblai, dont ils sont partie intégrante. Compte tenu de leurs dimensions, ils pourraient même être perçus par un observateur extérieur comme des façades, formant une extension du bâtiment d'habitation auquel ils sont rattachés.

En particulier, la hauteur du mur de soutènement ouest, à 5 m au maximum, sans compter le rehaussement d'au moins 1 m par l'installation d'une barrière, est de nature à causer des inconvénients importants pour les époux X\_\_\_\_\_. Une telle modification du terrain naturel à proximité des limites du terrain des prénommés change en effet sensiblement la configuration des lieux, dans un espace qui devrait demeurer en principe libre de constructions, notamment afin prévenir toute impression d'écrasement qu'un ouvrage massif comme celui de l'espèce pourrait dégager lorsqu'il est observé depuis la parcelle voisine. Quand bien même cette esplanade n'est pas prévue pour l'agrément et doit servir d'accès et de parking, il reste qu'elle peut aussi rendre inefficaces les écrans – haies d'arbustes, etc. – prévus pour préserver des regards les habitants des immeubles en contrebas. Indépendamment du niveau du terrain naturel, sa cote (+0.00) est d'ailleurs plus élevée que celle des balcons du 2<sup>e</sup> étage (-1,40). Il importe donc que cet ouvrage imposant respecte la distance à la limite réglementaire qui s'impose à tous les bâtiments proprement dits, auxquels il doit être assimilé.

**d)** Cette solution rend inopérante la règle de l'art. 144 al. 1 LACC qu'invoquent les recourants, le second alinéa de cette disposition réservant expressément les règles du droit public des constructions qui, comme on vient de le voir, doivent s'appliquer en l'espèce. Le RCCZ fixe la distance minimale à la limite à 4 m (cf. art. 32 al. 2 et art. 188). Distant de cette limite de 1 m<sup>79</sup> au maximum, le projet ne respecte pas la réglementation communale en vigueur dans cette zone H50. En ce sens, le grief des recourants doit être admis. S'il entend maintenir sa demande, le constructeur devra proposer une solution différente qui pourrait, par exemple, tenir la distance à la limite à 4 m ou tabler sur un résultat moins dommageable pour les fonds voisins, notamment en terme de hauteur, et qui permettrait de considérer le remblai et les murs qui le soutiennent comme un aménagement extérieur non soumis aux règles sur les distances à la limite applicables aux façades.

**5. a)** Attendu ce qui précède, la décision entreprise, qui confirme à tort la régularité du permis de construire n° xxx, doit être annulée. Le projet de Y\_\_\_\_\_ ne pouvant pas être autorisé dans sa forme actuelle, il devra être modifié et faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de construire.

Cette conclusion entraîne l'admission du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA), sans qu'il ne soit besoin d'examiner les autres griefs formulés par W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_. La question du nombre suffisant de places de parc peut être laissée indécidée. Il n'y a en effet guère d'intérêt à examiner les griefs que formulent les recourants sur ce point, du moment que le projet de Y\_\_\_\_\_ devra être modifié, d'une manière qu'il lui appartiendra de définir, en ce qui concerne le remblai où il était prévu d'aménager ces places. De même, puisqu'une nouvelle demande d'autorisation de construire devra être déposée et que, le cas échéant, un nouveau dossier sera constitué, il n'y a pas lieu de vérifier si, comme le soutiennent les recourants, le dossier lié à la demande d'autorisation de construire du xxxxx 2009 est incomplet quant à l'installation de la pompe à chaleur et du système de ventilation qui y est lié.

**b)** Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont à la charge de Y\_\_\_\_\_, qui succombe dans ses conclusions (art. 89 al. 1 LPJA) et qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celle-ci versera en outre des dépens aux recourants, qui ont pris une conclusion dans ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Les frais perçus par le Conseil d'Etat doivent également être supportés par Y\_\_\_\_\_.

**c)** Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 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 1'500 fr. débours compris (art. 11 LTar). Y\_\_\_\_\_ versera en outre 2'400 fr. de dépens aux recourants pour les deux instances de recours.

**Prononce**

1. admet le recours et annule la décision du Conseil d'Etat du 28 septembre 2011 ;
2. met 1'500 fr. de frais à la charge de Y\_\_\_\_\_ et lui refuse les dépens ;
3. met les frais du Conseil d'Etat (800 fr.) à la charge de Y\_\_\_\_\_ ;
4. dit que Y\_\_\_\_\_ versera 2'400 fr. de dépens aux recourants ;
5. communique le présent arrêt à Me A\_\_\_\_\_, pour les recourants, à Me B\_\_\_\_\_, pour Y\_\_\_\_\_, à la commune de Z\_\_\_\_\_ et au Conseil d'Etat.

Sion, le 3 février 2012