

A1 23 150

## ARRÊT DU 2 AVRIL 2024

### Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Raquel Rio, greffière,

#### en la cause

**O** \_\_\_\_\_, **P** \_\_\_\_\_, **Q** \_\_\_\_\_, **R** \_\_\_\_\_, **S** \_\_\_\_\_, **T** \_\_\_\_\_,  
**U** \_\_\_\_\_, **V** \_\_\_\_\_, **W** \_\_\_\_\_ et **X** \_\_\_\_\_, recourants, représentés  
par Maître Guillaume Salman, avocat, à Sion

#### contre

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS**, à Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE**  
**Y** \_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître Christian Voide, avocat, à Sion, et  
**Z** \_\_\_\_\_ **Sàrl**, tiers concerné, représentée par Maître Guillaume Fournier, avocat,  
à Zurich

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 26 juillet 2023

**Faits**

**A.** A \_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 12512 et 12538, folio 9, au lieu-dit « B \_\_\_\_\_ », sises sur la commune de Y \_\_\_\_\_. Ces parcelles sont colloquées en zone résidentielle 0.3 selon le règlement communal des constructions (ci-après : RCC) voté en Conseil général le 19 juin 2006 et homologué par le Conseil d'Etat le 6 décembre 2006.

O \_\_\_\_\_, P \_\_\_\_\_, Q \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ (ci-après : O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_) sont copropriétaires de la parcelle n<sup>o</sup> 13147 constituée en PPE (n<sup>os</sup> 31467 [165/1000<sup>e</sup>], 31468 [165/1000<sup>e</sup>], 31469 [165/1000<sup>e</sup>], 31470 [165/1000<sup>e</sup>], 31471 [170/1000<sup>e</sup>] et 31472 [170/1000<sup>e</sup>]) et voisine, côté ouest, des n<sup>os</sup> 12512 et 12538.

Le xx.xxxx1, par publication au B.O. n<sup>o</sup> xx, la société Z \_\_\_\_\_ Sàrl a mis à l'enquête publique une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de trois habitations contiguës, avec un couvert à voitures, sur les parcelles n<sup>os</sup> 12512 et 12538.

Le 9 juin 2021, O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont formé opposition contre cette demande. Ils se plaignaient que les maisons projetées étaient contiguës, alors que la zone résidentielle 0.3 imposait des constructions en ordre dispersé. En outre, une seule façade principale au sens de l'art. 104 let. c RCC devait être déterminée pour les trois villas, ce qui influait sur le calcul de la distance à la limite. Ils relevaient enfin que la hauteur du faîte devait être calculée depuis le terrain naturel, et non depuis le terrain aménagé.

Le 8 mars 2022, une séance de conciliation s'est tenue entre O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_ Sàrl et la commune de Y \_\_\_\_\_. Elle s'est soldée par un échec.

Par décision du 14 avril 2022, expédiée le 5 mai 2022, l'autorité communale a délivré l'autorisation de construire sollicitée, en écartant l'opposition de O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_. Elle a précisé que les façades principales devaient être déterminées de façon individuelle et a confirmé la délimitation figurant au dossier (maison « brique » : façade ouest ; maison « paille » : façade ouest ; maison « bois » : façade sud).

**B.** Le 2 juin 2022, O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont recouru au Conseil d'Etat contre la décision communale. Ils ont tout d'abord relevé que le projet ne contenait pas le nombre de places de parc exigé par l'art. 30 let. b RCC. Quant à la contiguïté, elle ne pouvait

reposer uniquement sur la signature d'une convention, mais une servitude de mitoyenneté devait être établie en faveur de la commune et inscrite au registre foncier. Ils ont également critiqué la désignation des façades principales et secondaires effectuée pour chaque maison. Selon eux, les villas devaient être composées d'une façade principale « commune », soit la façade ouest. Partant, ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation de construire, sous suite de frais et dépens.

Par décision du 26 juillet 2023, le Conseil d'Etat a admis le grief des recourants relatif aux places de stationnement ainsi que celui portant sur la nécessité d'opérer avant le début des travaux une modification des limites des parcelles n<sup>os</sup> 12512 et 12538 et d'inscrire au registre foncier une servitude de contiguïté en faveur de la commune (cf. consid. 3.2, 5.2 et 5.3.2 de la décision attaquée). Il a rejeté le grief des recourants concernant l'absence de signature de la propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 12512 et 12538 et des conventions et servitudes d'utilisation à obtenir (cf. consid. 5.1 et 5.4 de la décision litigieuse). Il a également écarté les griefs relatifs aux façades principales et secondaires et aux distances aux limites. Le raisonnement de la commune, qui avait déterminé les façades principales et secondaires de façon individuelle, n'apparaissait pas critiquable, en particulier dans un domaine où celle-ci disposait d'un large pouvoir d'appréciation. Partant, il a admis le recours, annulé la décision communale et renvoyé le dossier à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision concernant les griefs acceptés (cf. consid. 3.2, 5.2, 5.3.2, 8 et ch. 1 du dispositif de la décision contestée).

**C.** Le 30 août 2023, O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont recouru céans contre la décision du Conseil d'Etat du 26 juillet 2023. Ils ont formulé les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours est admis.
2. Les considérants 6 et 7 de la décision du Conseil d'Etat datant du 2 juin 2022 (*recte* : 26 juillet 2023) sont modifiés dans le sens du présent recours.
3. Tous les frais de procédure et de jugement, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de O \_\_\_\_\_ et P \_\_\_\_\_, Q \_\_\_\_\_ et R \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_ et T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, sont mis à la charge de Z \_\_\_\_\_ Sàrl, subsidiairement de la Commune de Y \_\_\_\_\_.»

Au titre de moyens de preuve, O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont sollicité l'édition, par le Conseil d'Etat et par la commune, de leur dossier respectif. Au fond, ils reprochent au Conseil d'Etat d'avoir versé dans l'arbitraire en confirmant la décision de la commune relative aux façades principales des maisons litigieuses. Selon eux, la délimitation d'une façade principale commune s'impose ici, car les constructions sont contiguës. La façade principale de la maison « bois » doit donc être la façade ouest, comme pour les maisons

« brique » et « paille ». De plus, celle-ci est aménagée en « miroir » de la maison « brique », ce qui justifie encore de déterminer une façade principale commune. Ce constat implique un non-respect de la distance à la limite de la maison « bois » vis-à-vis de leur parcelle.

Le 6 décembre 2023, le Conseil d'Etat a transmis au Tribunal de céans le dossier complet de la cause et a proposé de rejeter le recours en renvoyant à sa décision.

Le 19 janvier 2024, Z \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Elle a relevé que la détermination d'une façade commune aux trois constructions conduirait à des résultats absurdes. En outre, la façade principale de la maison « bois », soit la façade sud, remplissait les trois conditions de l'art. 104 let. c RCC (vue, ensoleillement et favorisation de l'habitat de jour). Par conséquent, les façades principales avaient été correctement délimitées et les distances aux limites étaient respectées.

Le 24 janvier 2024, la commune de Y \_\_\_\_\_ a renoncé à se déterminer et a proposé le rejet du recours, sous suite de frais. Le 31 janvier 2024, elle a néanmoins précisé que le recours ne fournissait aucune explication cohérente pour contrer l'argumentaire développé par les autorités précédentes au sujet de la correcte détermination des façades principales.

Le 4 mars 2024, O \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ ont répliqué en persistant dans leurs conclusions.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** On doit assimiler à la décision finale les décisions partielles, qui statuent définitivement sur une question de fond sans mettre fin au litige (BOVAY, Procédure administrative, 2<sup>ème</sup> éd., 2015, p. 357).

**1.2** En l'occurrence, le Conseil d'Etat a agréé certains des griefs formulés au fond par les recourants et en a écarté d'autres. Il a admis le recours, annulé la décision communale et renvoyé le dossier à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision s'agissant des griefs acceptés (cf. consid. 3.2, 5.2, 5.3.2, 8 et ch. 1 du

dispositif de la décision contestée). Ce prononcé constitue dès lors une décision partielle assimilable à une décision finale, de sorte que le présent recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a al. 1 let. b, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA).

**2.** A titre de moyens de preuve, les recourants ont requis l'édition de l'intégralité du dossier. Le Conseil d'Etat a déposé l'entier de son dossier, lequel comprend notamment le dossier communal, de sorte que la demande des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

**3.** Dans un premier grief, les recourants soutiennent que le Conseil d'Etat a versé dans l'arbitraire en considérant que le projet respecte l'art. 104 let. c RCC. De leur point de vue, puisque les trois maisons envisagées sont contiguës, elles disposent d'une façade principale commune. Plus particulièrement, la maison « bois », qui a été conçue en « miroir » de la maison « brique », doit présenter la même façade principale que celle-ci, soit la façade ouest. Cette façade remplit par ailleurs les conditions de l'art. 104 let. c RCC en termes de vue, d'ensoleillement et de favorisation de l'habitat de jour. Ils reprochent enfin à l'autorité précédente d'avoir considéré, dans son examen, le critère de la longueur de la façade, alors que celui-ci ne figure pas à l'art. 104 let. c RCC. Pour tous ces motifs, la façade ouest représente la façade principale de la maison « bois », tout comme pour les maisons « brique » et « paille ».

**3.1** Intitulé « Distance à la limite – Détermination de la façade principale », l'art. 104 let. a-c RCC a la teneur suivante :

- a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la façade et la limite du fonds.
- b) La distance à la limite est proportionnelle à la hauteur de la façade et doit égaler le tiers de celle-ci au minimum. Elle se mesure, dès le nu du mur, en dessus du soubassement et perpendiculairement à la façade.
- c) On distingue trois sortes de distances :
  - La distance minimale : elle se calcule à partir de chaque point de chaque façade.
  - La distance principale (D) : elle est fixée conformément aux indications figurant sur le tableau synoptique (art. 111) et se mesure perpendiculairement à la façade principale.

Est considérée comme façade principale celle qui jouit de la vue, d'un bon ensoleillement et qui favorise l'habitat de jour (cuisine, salle à manger, séjour, balcon, terrasse).

En zone d'alignement obligatoire elle est soit opposée soit parallèle à l'alignement. En zone village elle est librement choisie. Chaque bâtiment respecte une distance principale et trois secondaires.

En cas de doute l'autorité communale décide; elle peut prescrire l'orientation d'un quartier ou d'une zone.

- La distance secondaire (d), latérale et arrière : elle est fixée conformément aux indications figurant sur le tableau synoptique (art. 111).

**3.2** En l'espèce, dans sa décision du 14 mai 2021, la commune a indiqué, afin de justifier la détermination individuelle des façades principales, « qu'il existe 3 logements distincts (certes contigus) et il est évident que chaque logement peut disposer d'une orientation différente avec une utilisation des espaces de jour qui soit différente pour chaque logement » (cf. bordereau des pièces déposées par la commune de Y \_\_\_\_\_ [ci-après : bordereau des pièces], pièce n° 52). Une autorité communale dispose, lorsqu'elle interprète son règlement en matière de constructions, d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_710/2021 du 5 octobre 2022 consid. 2.1.1 ; cf. ég. ACDP A1 23 83 du 12 mars 2024 consid. 6.2). Ni le droit supérieur ni le règlement communal ne prévoient une obligation de déterminer une façade principale commune en cas de constructions contiguës. Cela se comprend aisément, car un tel procédé pourrait mener à des résultats absurdes (par ex. détermination d'une façade principale qui ne dispose d'aucune ouverture) et ne correspond pas à la volonté du législateur, lequel a souhaité, par cette notion, améliorer la qualité de vie des habitants (gain de luminosité, vue dégagée, protection de la tranquillité et de la vie privée ; ACDP A1 20 167 du 9 juin 2021 consid. 4.3.1). Dès lors, le raisonnement de la commune n'apparaît pas critiquable et il se justifiait de délimiter les façades principales des trois villas de façon individuelle.

L'aménagement intérieur des pièces revêt une importance particulière en matière de façades principales puisqu'il constitue l'un des critères listés à l'art. 104 let. c RCC (« favorisation de l'habitat de jour »). Celui-ci ne prévoit toutefois pas que les constructions réalisées « en miroir » bénéficient de la même façade principale. Au contraire, il a justement été retenu *supra* que les façades principales devaient être déterminées de façon individuelle. Cet argument ne convainc donc pas. La maison « bois » est composée, au rez-de chaussée, d'un économat, d'un WC, d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un salon et d'une terrasse extérieure située à l'angle sud-ouest de la construction, en décrochement de ces façades. Les plans versés au dossier révèlent que la cuisine et la salle à manger sont orientées au sud et disposent chacune

d'une porte-fenêtre offrant une vue sur la terrasse et le jardin. Le séjour, orienté à l'ouest, comporte également une porte-fenêtre donnant sur le jardin (cf. bordereau des pièces, pièce M8 et M10). Parmi la liste des pièces destinées à l'habitat de jour énumérées à l'art. 104 let. c RCC, toutes sont donc orientées au sud, à l'exception du séjour. Partant, il est clair que la façade sud est celle qui favorise l'habitat de jour de la maison « bois ».

Au sud, le jardin s'étend sur une surface de 64.25 m<sup>2</sup> (11.04 mètres \* 5.82 mètres ; cf. bordereau des pièces, pièces G et T) et débouche sur une route communale (D \_\_\_\_\_) qui sépare la parcelle n° 12538 de la parcelle n° 12747, sur laquelle est érigée une construction. Celle-ci se situe à plus de 25 mètres de la maison « bois » projetée et comporte un seul étage, de sorte qu'elle n'obstrue pas la vue de la maison « bois » sur les Alpes valaisannes (cf. Registre fédéral des bâtiments et des logements [RegBL], librement disponible à l'adresse Internet <https://map.geo.admin.ch>, parcelle n° 12747, dernière consultation le 15 mars 2024). A l'ouest, la porte-fenêtre donne sur une « bande » de jardin d'une surface de 28.81 m<sup>2</sup> (8.14 mètres \* 3.54 mètres ; surface en gravier y compris ; cf. bordereau de pièces, pièces G et T) et offre une vue directe sur la construction des recourants située à environ 10 mètres et, en arrière-plan, sur les vignes (cf. bordereau des pièces, pièce G ; cf. ég. visualisation de la parcelle n° 12538 sur le site Internet Google Street View librement disponible à l'adresse <https://www.google.ch/maps>, dernière consultation le 15 mars 2024). Le côté sud présente ainsi, incontestablement, une plus belle vue et affiche un plus grand dégagement. De façon purement appellatoire, les recourants affirment que l'existence de la route au sud s'opposerait à la détermination de cette façade comme façade principale. Ils n'avancent toutefois aucune motivation idoine et l'art. 104 let. c RCC ne comporte aucune dérogation de ce type. Dans tous les cas, une façade faisant face à une rue ou à une voie publique située en limite de propriété peut aussi être qualifiée de principale (ACDP A1 20 167 précité consid. 4.3.1). Dès lors, la façade sud est également celle qui remplit les conditions relatives à la vue et au dégagement.

Quant à l'orientation, il est notoire que le côté sud bénéficie d'un ensoleillement optimal, puisqu'il apporte de la luminosité toute la journée, alors que les côtés est et ouest profitent du soleil uniquement en début et fin de journée. L'orientation nord ne jouit, quant à elle, pas de la lumière directe du soleil. Ainsi, la façade sud est idéale en termes d'ensoleillement.

S'agissant de la taille de la façade, le Conseil d'Etat s'est contenté de déclarer que la « taille de la façade ne fait que corroborer le raisonnement de l'autorité inférieure » (cf.

consid. 6.2 de la décision litigieuse, p. 26 du dossier). Ainsi, son examen ne s'est pas fondé sur la taille de la façade, mais sur les critères figurant à l'art. 104 let. c RCC, qu'il a successivement abordés dans sa décision (cf. consid. 6.2 de la décision litigieuse, p. 26 du dossier). Tout au plus, son affirmation se bornait à préciser que la taille de la façade sud (la plus grande s'agissant de la maison « bois ») était un élément supplémentaire qui confirmait l'analyse effectuée par la commune dans le cadre l'art. 104 let. c RCC, ce qui résiste à la critique.

**3.3.** Attendu ce qui précède, les critiques des recourants ne permettent pas de conclure que les façades principales du projet ont été déterminées de façon erronée. Eu égard au large pouvoir d'appréciation de la commune en la matière, le Conseil d'Etat s'est abstenu à juste titre de censurer la solution retenue par celle-ci. Ce constat dispense la Cour de céans d'examiner le second grief des recourants, relatif à la distance aux limites, lequel est subordonné à l'admission du premier. Par conséquent, le recours est rejeté et la décision du Conseil d'Etat est intégralement maintenue (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

#### **4.**

**4.1** Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA). Sur le vu principalement des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris.

**4.2** Puisqu'ils succombent dans leurs conclusions, les recourants n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). En revanche, Z \_\_\_\_\_ Sàrl, qui a pris une conclusion en ce sens, a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la lecture du dossier, en la rédaction d'une réponse du 14 juillet 2022 au recours formulé devant le Conseil d'Etat et en une détermination sur recours du 19 janvier 2024 devant le Tribunal de céans, ils seront arrêtés à 1800 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 91 al. 1 LPJA et 4, 27 ss et 39 LTar).

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

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de O \_\_\_\_\_, P \_\_\_\_\_, Q \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
3. O \_\_\_\_\_, P \_\_\_\_\_, Q \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, débiteurs solidaires, verseront à Z \_\_\_\_\_ Sàrl un montant de 1800 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Guillaume Salman, avocat à Sion, pour O \_\_\_\_\_, P \_\_\_\_\_, Q \_\_\_\_\_, R \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_, T \_\_\_\_\_, U \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, à Maître Guillaume Fournier, avocat à Zurich, pour Z \_\_\_\_\_ Sàrl, à Maître Christian Voide, avocat à Sion, pour la commune de Y \_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 2 avril 2024