

A1 13 306

**ARRÊT DU 20 NOVEMBRE 2013**

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

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

**en la cause**

X\_\_\_\_\_ SA, et Y\_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître A\_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Z\_\_\_\_\_, représenté par Maître B\_\_\_\_\_, et à la **COMMUNE DE C\_\_\_\_\_**

(construction ; notion de corps échelonnés d'un bâtiment et calcul de la hauteur)

recours de droit administratif contre la décision du 19 juin 2013

## Faits

**A.** Y\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° xxx, folio n° xxx, du cadastre de la commune de C\_\_\_\_\_. Ce bien-fonds de 3563 m<sup>2</sup> se situe à D\_\_\_\_\_, au lieu-dit « E\_\_\_\_\_ », entre la route F\_\_\_\_\_, à l'ouest, et les trous n<sup>os</sup> 15 à 18 du parcours de golf G\_\_\_\_\_, à l'est, dont il est séparé par le torrent H\_\_\_\_\_. Il est rangé en zone touristique de moyenne densité T3, selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement communal de construction (ci-après : RCC) adoptés par le conseil général de C\_\_\_\_\_ le 23 octobre 2000 et approuvés en Conseil d'Etat les 6 février 2002 et 25 juin 2003. La parcelle, bâtie d'un chalet « I\_\_\_\_\_ » au nord-ouest, au bord de la route F\_\_\_\_\_, se trouve partiellement en zone de danger.

**B.** Agissant au nom de la propriétaire, X\_\_\_\_\_ SA demanda à la commune de C\_\_\_\_\_, le 28 février 2011, l'autorisation de construire un chalet avec forages sur le n° xxx (dossier xxx). A teneur des plans déposés, ce projet de près de 800 m<sup>2</sup> habitables sur quatre niveaux (sous-sol, entresol, étage et combles), avec piscine intérieure, garage et places de parc extérieures, devait être implanté au sud du chalet existant. Le bâtiment comportait deux toitures à deux pans recouvrant la moitié sud de l'étage (faîtières aux cotes xxx et xxx), ainsi qu'une troisième toiture, au nord, abritant les combles (faîtière à la cote xxx).

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2011 suscita notamment l'opposition de Z\_\_\_\_\_, le 19 mai suivant. Propriétaire du n° xxx, en limite ouest, le prénommé invoquait en particulier la violation de prescriptions en matière de distance à la limite et de hauteur du bâtiment.

Après avoir obtenu les prises de position des organes cantonaux consultés, la commune de C\_\_\_\_\_ délivra l'autorisation de construire sollicitée et écarta l'opposition précitée, le 16 février 2012.

**C.** Z\_\_\_\_\_ porta cette décision devant le Conseil d'Etat, le 13 mars 2012, à la suite d'une requête d'effet suspensif qu'il avait déposée le 28 février précédent. Il réitéra les griefs invoqués à l'appui de son opposition, notamment celui qui critiquait le calcul de la hauteur de la construction projetée, contestant que celle-ci soit formée par deux corps de bâtiment qui devaient être mesurés de manière indépendante. Il joignit à son recours les copies de plusieurs pièces du dossier, notamment des plans.

La commune de C\_\_\_\_\_ proposa de rejeter le recours, le 27 avril 2012, à l'instar de X\_\_\_\_\_ SA, les 1<sup>er</sup> et 2 mai suivants.

Le 19 juin 2013, le Conseil d'Etat admit le recours et annula le permis de bâtir. Il retint que le chalet projeté ne pouvait pas être considéré comme une construction échelonnée, définie par le glossaire annexé à l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) comme un bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation, et illustrée par le croquis n° 10 figurant

dans ce glossaire. Il s'ensuivait que la hauteur de la construction ne devait pas être mesurée selon la règle spéciale prévue à l'article 11 alinéa 3 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC ; RS/VS 705.1), mais sur la façade aval (sud) en prolongeant le faîte de la toiture la plus élevée (celle recouvrant les combles, au nord) jusqu'à l'aplomb de cette façade, comme le montrait le croquis n° 3 annexé à l'OC. Or, en procédant de la sorte, cette hauteur mesurée depuis le terrain aménagé plus bas que le terrain naturel dépassait le maximum de 9 m fixé pour cette zone T3 dans le tableau de l'article 97c RCC.

**D.** Le 27 juillet 2013, dame Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ SA conclurent céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision qui leur avait été communiquée le 25 juin précédent et à la confirmation du permis de bâtir que leur avait délivré la commune de C\_\_\_\_\_. Ils affirmèrent que le chalet qu'ils projetaient de construire comportait des corps de toitures distincts et des niveaux de longueur différente et qu'il était donc composé de deux « corps de bâtiments échelonnés », au sens du glossaire annexé à l'OC. Ils se référèrent à cet égard à un arrêt de la Cour (A1 09 168 du 12 février 2010) qui admettait qu'un seul chalet d'habitation pouvait être formé de plusieurs corps de bâtiments échelonnés, ce que confirmait également la jurisprudence vaudoise et les règles tirées de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (ci-après : AIHC). Partant, la hauteur devait être mesurée séparément pour chacun des deux corps de bâtiment (art. 11 al. 3 LC). Les recourants ajoutèrent que les règles en la matière, qui visaient à garantir suffisamment d'espace et de dégagement pour le voisinage, ne devaient être appliquées qu'en fonction de la volumétrie du bâtiment en question et non de la distribution de ses espaces intérieurs. En l'espèce, l'absence d'un mur intérieur séparant les corps de bâtiments, sur laquelle tablait le Conseil d'Etat pour motiver sa décision en se référant au croquis n° 10 du glossaire, n'était donc pas un critère dont il fallait tenir compte. Les recourants joignirent à leur mémoire en particulier les photographies de plusieurs chalets érigés à D\_\_\_\_\_, dans un style architectural semblable à celui qu'ils projetaient, notamment quant aux éléments de toitures coiffant la construction.

Le 28 août 2013, le Conseil d'Etat déposa son dossier, incluant celui de la commune de C\_\_\_\_\_, et proposa de rejeter le recours, relevant que la présence de plusieurs toitures n'était pas un critère déterminant pour juger de l'existence de corps de bâtiments échelonnés tels que définis dans le glossaire annexé à l'OC. Le 16 septembre suivant, la commune se rallia aux conclusions des recourants, ajoutant que la forte déclivité des terrains en régions de montagne justifiait de bâtir des constructions échelonnées dont les différents corps correspondaient aux étages de l'habitation.

Z\_\_\_\_\_ proposa, sous suite de dépens, de rejeter le recours, le 17 octobre 2013, soutenant notamment que le projet contesté formait un seul corps de logis et non un ensemble d'éléments distincts juxtaposés.

Cette détermination fut communiquée pour information au Conseil d'Etat, à la commune de C\_\_\_\_\_ et aux recourants, le 21 octobre 2013, ce qui permit de clore l'instruction à cette date.

## Considérant en droit

1. 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). Destinataire du permis de bâtir délivré par la commune de C\_\_\_\_\_, dame Y\_\_\_\_\_ est spécialement touchée par la décision du Conseil d'Etat qui annule ledit permis et a un intérêt digne de protection à faire vérifier la régularité de ce prononcé (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA). La qualité pour agir de X\_\_\_\_\_SA peut dès lors demeurer ouverte.

2.1 L'autorité précédente a considéré que le chalet que dame Y\_\_\_\_\_ projette de bâtir sur le n° xxx ne respecte pas la hauteur maximale de 9 m prévue par le droit communal dans cette zone touristique de moyenne densité T3 (cf. tableau représenté à l'art. 97c RCC), ce que contestent la prénommée et la commune de C\_\_\_\_\_. A l'origine du litige se trouve la notion de « corps de bâtiments échelonnés », dont la hauteur n'est pas calculée selon la même méthode que pour une construction classique. Il s'agit de déterminer ce que recouvre cette notion et d'examiner si le projet de chalet litigieux entre ou non dans cette catégorie de constructions. Le glossaire annexé à l'OC définit un corps de bâtiments échelonnés comme un édifice comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. La version allemande indique : « Gebäude mit verschiedenen getrennten aber geschlossenen Hausteilen, in der Höhe gestaffelt ». La définition renvoie expressément au croquis n° 10 du glossaire qui représente trois volumes contigus construits en escalier dans une pente et clairement séparés verticalement. Le projet litigieux se distingue de ce croquis, dans la mesure où il s'agit d'une habitation individuelle, soit d'une seule unité de logement, sans mur vertical continu séparant les corps de bâtiments, ce qui a conduit le Conseil d'Etat à refuser de calculer la hauteur selon la règle prévue à l'article 11 alinéa 3 LC (cf. décision attaquée consid. 5).

2.2 La question qui se pose est de savoir dans quelle mesure les éléments de construction juxtaposés doivent être distincts les uns des autres. Dans ce cadre, la Cour a, par exemple, considéré un projet de chalet résidentiel comme une construction échelonnée composée de trois corps décrochés en élévation, dès lors qu'il prévoyait un deuxième sous-sol affecté aux parkings dont la façade sud présentait une hauteur visible de 3 m, un premier sous-sol comportant une façade sud en retrait de 10 m 50 de celle du niveau inférieur et rez-de-chaussée présentant lui-même un nouveau retrait de 11 m et au-dessus duquel se développaient quatre étages (ACDP A1 06 174 du 7 décembre 2006). Il s'agissait d'un cas assez clair où chaque corps de bâtiments était bien séparé des deux autres. Mais la Cour a également confirmé l'application du mode de calcul de la hauteur selon la règle de l'article 11 alinéa 3 LC dans des situations moins évidentes, sans toutefois que le litige ne porte spécifiquement sur cette question. Elle a ainsi admis que la hauteur d'un projet de maison individuelle comportant trois corps de bâtiments, sis sur un terrain en forte pente dont l'altitude au bas de la parcelle différait de près de 30 m par rapport à celle du haut, pouvait être mesurée séparément pour chacun de ces éléments de construction (ACDP A1 09 186 du

22 janvier 2010). Elle a également tablé, dans le cadre d'un projet de transformation d'un chalet en zone touristique T3 à D\_\_\_\_\_, sur l'existence de deux corps d'un bâtiment échelonnés, soit un corps ouest d'une longueur d'environ 12 m et un corps est de 8 m 80 de long, dont la hauteur devait être mesurée individuellement (ACDP A1 09 168 du 12 février 2010). Comme on le voit, le fait qu'il s'agisse d'une habitation individuelle, qui par nature comporte un certain degré d'unité, n'a pas empêché la juridiction cantonale d'admettre l'existence de plusieurs corps de bâtiments distincts, même si ceux-ci n'étaient pas complètement séparés par un mur mitoyen. Sous cet angle, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité précédente, l'absence de mur vertical continu fractionnant les parties du bâtiment ne devrait pas être un critère dirimant permettant d'exclure l'existence de corps échelonnés au sens du glossaire annexé à l'OC. D'ailleurs, opter pour la solution contraire priverait de raison d'être la réglementation spéciale sur le calcul de la hauteur des corps de bâtiments échelonnés, ceux-ci étant alors de facto considérés comme des constructions indépendantes bâties en contiguïté, dont la hauteur doit évidemment être mesurée séparément.

**2.3** Bien qu'ils ne doivent pas forcément être séparés par un mur continu sur toute la hauteur de construction, les éléments du bâtiment doivent cependant être « distincts ». Il reste à déterminer ce qu'il faut comprendre par là. Les pratiques cantonales, qui s'appuient sur des réglementations similaires en matière de bâtiments échelonnés, ne sont pas uniformes. En 2007, le Tribunal cantonal vaudois a confirmé que la hauteur d'une villa constituée d'un avant-corps et d'un corps principal, chacun surmonté d'une toiture propre, devait être calculée sur chacun de ces éléments. Il a précisé que l'avant-corps était bien distinct et suffisamment important et s'est référé au chiffre 3.4 du rapport explicatif relatif à l'AIHC, lequel précise qu'une différenciation dans la détermination de la hauteur de faîtes n'a de sens, dans le cas de constructions décalées ou de hauteurs inégales ou dans le cas d'étages décalés, que si les parties de construction correspondent à la structure de la toiture (arrêt AC.2006.0020 du 2 juillet 2007, paru à la RDAF 2008 p. 244). La même année, le Tribunal administratif de Thurgovie a retenu, en évoquant des bâtiments échelonnés (« gestaffelten Bauten »), qu'il fallait pouvoir clairement distinguer les unités de construction formant des corps de bâtiments juxtaposés, l'existence de toitures distinctes n'étant à cet égard pas suffisante (arrêt du 17 janvier 2007 consid. 3b, paru à la TVR 2007 n° 28 et résumé in BC/DC 1/2010 n° 54 p. 24). La pratique zurichoise, plus restrictive, mesure individuellement la hauteur de corps de bâtiments juxtaposés à condition que ceux-ci puissent être considérés comme indépendants, c'est-à-dire s'ils présentent, les uns par rapport aux autres, une surface au sol délimitée et séparée et s'ils se distinguent visuellement par leur volume respectif (C. Fritzsche/P. Bösch/T. Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band II, p. 886).

**2.4** Une autre considération importante concerne la topographie du terrain sur lequel la construction doit être implantée. Dans un terrain en forte pente, le calcul de la hauteur de construction sur la façade aval, sans distinguer d'éventuels corps de bâtiments, pourrait compliquer à l'excès les possibilités de bâtir. Dans un arrêt du 7 avril 1993 (paru à la RDAF 1995 p. 285 ss, consid. 4d), auquel les recourants se réfèrent dans leur mémoire, le Tribunal administratif vaudois s'interrogeait sur la manière de calculer la hauteur de bâtiments accolés et implantés dans une configu-

ration en fer à cheval sur une pente assez prononcée. Relevant que les règles de hauteur visent notamment un souci d'intégration dans l'environnement bâti, cette juridiction a retenu que le procédé consistant à calculer la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, permettait précisément d'assurer une bonne intégration des constructions dans une topographie difficile et a ainsi admis ce mode de calcul dans le cas particulier. In casu toutefois, le n° xxx ne présente pas une pente très forte. On ne saurait donc tirer argument de la topographie du terrain pour motiver la solution que l'autorité communale et la constructrice préconisent de suivre.

**2.5** En s'inspirant de ces critères relevés par la jurisprudence, la Cour observe que le chalet projeté comprend trois éléments de toiture. Les deux premiers recouvrent la partie sud du bâtiment, longue d'environ 12 m, qui représente à peu près les deux tiers de la construction hors-sol et se trouve à l'aval. La troisième toiture coiffe, au nord, l'autre partie du chalet qui est la seule à comporter des combles. De l'extérieur, l'œil peut identifier ces deux corps du bâtiment et les distinguer l'un de l'autre grâce à leurs toitures propres, aux niveaux de terrain décalés sur lesquels ils sont aménagés et au léger décrochement d'environ un mètre en façade ouest (cf. plan n° 2). Ce découpage se retrouve dans la structure intérieure du chalet. Les deux éléments de construction sont séparés, tant au niveau de l'entresol que de l'étage, par un mur comportant une ou deux ouvertures permettant de circuler entre ces deux parties du chalet (cf. plan n° 1). Ils sont par ailleurs chacun de taille suffisante pour constituer de véritables corps de bâtiments. Il faut relever que la distance horizontale entre le sommet de la façade sud du chalet, à l'aval, et les combles, en amont, est passablement importante (12 m). Ce décalage amoindrit l'impression de hauteur créée par l'architecture étagée et augmente le dégagement pour un observateur situé à l'aval, qui n'a ainsi pas le sentiment de se trouver devant une seule façade démesurée. Sous cet angle, il est justifié de calculer la hauteur du bâtiment de manière échelonnée, sur chacun des deux corps de bâtiments, plutôt que de la mesurer sur la façade aval comme si celle-ci s'élevait jusqu'au niveau de la toiture des combles, situation fictive somme toute assez éloignée de celle que montrent les plans approuvés.

**2.6** Attendu ce qui précède, la Cour ne peut pas confirmer l'avis de l'autorité précédente, en particulier compte tenu de la solution qui a été donnée dans l'affaire A1 09 168, qui concernait une construction individuelle sise elle aussi en zone T3 à D\_\_\_\_\_. Elle retient que le chalet projeté peut être considéré comme une construction comportant deux corps de bâtiments échelonnés, au sens défini dans le glossaire annexé à l'OC. La commune de C\_\_\_\_\_ n'a ainsi pas violé le droit cantonal des constructions en décidant de mesurer la hauteur de la construction projetée séparément sur chacun des corps de bâtiments (art. 11 al. 3 LC).

**3.** Les plans indiquent en outre qu'à quelques mètres en aval du droit de la façade sud du chalet, il est prévu d'excaver une partie des sous-sols, en dessous du niveau du terrain naturel. La commune de C\_\_\_\_\_ a expressément exclu de prendre cette partie dégagée comme point de départ pour le calcul de la hauteur (cf. permis de bâtir p. 5). Dans son recours administratif, Z\_\_\_\_\_ soutenait que cette partie visible de l'ouvrage devait au contraire être comptée soit dans le calcul de la hauteur du

bâtiment, soit dans celui de sa longueur ou de sa profondeur, affirmant qu'en tout état de cause, les maxima qu'autorisait le tableau reproduit à l'article 97c RCC en zone touristique T3 étaient dépassés. Le Conseil d'Etat ne s'est pas penché sur ces questions, vu le sort qu'il a réservé à l'affaire. Il n'appartient pas à la Cour de le faire dans le cadre du recours de droit administratif dont elle est saisie (cf. infra consid. 4.1).

**4.1** Il s'ensuit que le recours est admis et la décision attaquée annulée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). Z\_\_\_\_\_ formulait dans son recours administratif à l'encontre du permis de construire délivré à dame Y\_\_\_\_\_ une série de griefs que le Conseil d'Etat s'est abstenu de traiter. Il convient dès lors de renvoyer la cause à cette autorité pour qu'elle rende une nouvelle décision et statue, le cas échéant, sur ces griefs.

**4.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celui-ci versera en outre une indemnité de dépens à la partie recourante qui a pris une conclusion dans ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

**4.3** Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par Z\_\_\_\_\_ aux recourants sont fixés à 1800 fr. (art. 4 al. 3, 27, 37 al. 2 et 39 LTar).

### **Prononce**

1. Le recours est admis, la décision du Conseil d'Etat est annulée et l'affaire renvoyée à cette autorité pour nouvelle décision.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_, à qui les dépens sont refusés.
3. Z\_\_\_\_\_ versera 1800 fr. à Y\_\_\_\_\_ pour ses dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître A\_\_\_\_\_, pour les recourants, à Maître B\_\_\_\_\_, pour Z\_\_\_\_\_, à la commune de C\_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 20 novembre 2013.