

A1 16 207

ARRÊT DU 5 MAI 2017

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

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

en la cause

V_____, W_____ et X_____, Y_____, recourants, tous
représentés par Maître M_____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, et **COMMUNE DE**
N_____, autre autorité, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Z_____**,
intimé, représenté par Maître O_____

(construction ; renonciation à exiger la remise en état des lieux)

recours de droit administratif contre la décision du 22 juin 2016

Faits

A.a La parcelle n° xxx1 à A_____, en zone T2 de la station de B_____, (art. 106 et tableau des zones annexé à l'art. 97 du règlement de construction de N_____ - RCC, approuvé en Conseil d'Etat les 6 février 2002 et 25 juin 2003), appartient pour moitié chacun aux enfants de Z_____. Ce terrain de 629 m² supporte le chalet « C_____ » que le prénommé fut autorisé à agrandir par décision du conseil municipal de N_____ du 18 novembre 2009 portant n° xxx2 (cf. dossier CE « contrôle de conformité p. 53 à 72). Les travaux agréés touchaient le rez supérieur, l'étage et les combles, sans intervention au rez inférieur.

A.b Au cours des travaux, le maître d'œuvre décida, à la suite d'une analyse sismique, de démolir et de reconstruire le garage existant au côté rez inférieur est, ainsi que les éléments d'annexes construits en 1979.

Lors de l'achèvement du nouveau volume brut, un copropriétaire par étage de la PPE « D_____ » érigée sur la parcelle de base n° xxx3, attenante au nord du n° xxx1, intervint, le 25 août 2011, pour signaler une réalisation qui ne lui paraissait pas conforme au permis de bâtir.

Le 1^{er} septembre 2011, Z_____ requit l'autorisation de modifier le projet autorisé sous n° xxx2, joignant des plans qui indiquaient essentiellement des travaux au rez inférieur, soit l'agrandissement du garage au nord-est, la création d'un local à skis, l'édification d'un mur accompagnant la terrasse et l'aménagement d'un accès à l'est. La publication de cette demande au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du xxx 2011 suscita plusieurs oppositions, dont celle de divers propriétaires d'appartements en PPE dans l'immeuble « D_____ ».

Par décision du 23 décembre 2011, le conseil municipal de N_____ approuva les plans de cette transformation portant le n° xxx4 et la date du 8 novembre 2011 (CE p. 1 à 30). Il leva simultanément les oppositions, en constatant la régularité de l'implantation du bâtiment et la conformité des travaux avec le permis antérieur et le RCC.

Le 26 janvier 2012, V_____ et consorts déférèrent ce prononcé auprès du Conseil d'Etat qui, par décision du 25 avril 2012, admit partiellement leur recours. L'exécutif cantonal confirma le permis du 23 décembre 2011 en ce qu'il concernait les plans du premier étage et des combles. Elle l'annula en revanche pour les autres

transformations, notamment pour le mur latéral d'accès au garage, le nouvel escalier d'accès à l'est et la nouvelle terrasse au rez supérieur. Alors que ces aménagements étaient prévus dans l'alignement, la municipalité n'avait mené aucun examen sur l'octroi d'une autorisation exceptionnelle ; au surplus, le dossier ne comportait aucune trace d'une renonciation inscrite au Registre foncier en faveur de la commune, comme le demandait pourtant en pareil cas l'article 50 lettre b RCC. Le Conseil d'Etat observa également qu'en zone T2, la distance minimale à la limite de propriété était de 5 mètres, conformément au tableau des zones. Or, il ressortait du plan de situation du 28 avril 2011 que l'extension du garage est était prévue au-dessous du terrain naturel. Cependant, à la lecture des plans de la façade sud-ouest et de coupe A-A, la toiture de la partie agrandie du garage apparaissait au-dessus du terrain naturel. Projetée sur le plan de situation du 28 avril 2011, elle était implantée à une distance inférieure à la distance réglementaire de 5 mètres.

V_____ et consorts portèrent vainement leur cause devant le Tribunal cantonal, qui rejeta leur recours de droit administratif par arrêt A1 12 107 du 9 novembre 2012, puis devant le Tribunal fédéral, qui les débouta le 24 avril 2013 (1C_657/2012).

B. Le 12 septembre 2014, Maître M_____, qui agissait pour V_____ et consorts, interpella la commune de N_____ sur « le fait que la surface construite [était] nettement supérieure à ce qui est prévu par l'article 94 [RCC] ». Elle lui rappela que cette irrégularité avait été déjà soulevée en mai 2014 par E_____, architecte qu'avaient mandaté ses clients et dont les calculs avaient mis en évidence un dépassement de la densité admissible.

Le 18 septembre 2014, la commune de N_____ répondit qu'elle allait prochainement vérifier la conformité de la construction aux plans autorisés et entrés en force, en précisant que le courrier du 20 mai 2014 de E_____ n'était pas resté sans réponse de sa part.

Le 22 septembre 2014, Maître M_____ demanda à pouvoir participer à la visite des lieux, requête que la commune de N_____ rejeta implicitement en déclarant qu'elle allait tenir cette avocate informée des résultats du contrôle une fois celui-ci accompli.

Maître M_____ contesta cette approche le 1^{er} octobre 2014. Elle souligna que le caractère exécutoire de l'autorisation de construire ne signifiait pas que les normes en vigueur fussent respectées. Dans ce sens, cette avocate rappela qu'en juin 2014, E_____ avait procédé à un nouveau calcul de densité tenant compte des

remarques du service communal des constructions et que, selon cet architecte, « la surface construite [...] [était] supérieure aux possibilités de l'art. 97 [RCC], soit 35.68 m² de plus que la densité autorisée ».

Le 2 octobre 2014, la commune de N_____ accusa réception de cette lettre et informa Maître M_____ que le service des constructions avait procédé au contrôle de la construction. Il en ressortait « que la surface de même que l'affectation des locaux étaient respectées, conformément aux plans autorisés ». L'autorité locale souligna, à cet égard, « que la problématique liée à la densité fai[sait] partie intégrante de l'autorisation de bâtir entrée en force suite à l'ordonnance du Tribunal fédéral » et « que ce point n'[était] plus contestable ». Par contre, « concernant la surhauteur constatée au niveau du garage, l'Administration communale [allait s'assurer] du respect de l'autorisation de construire délivrée ».

Le 9 octobre 2014, Maître M_____ requit la commune de N_____ de lui préciser quelle était la surhauteur constatée et de lui indiquer comment ainsi que dans quel délai elle entendait s'assurer du respect de l'autorisation de construire.

Le 22 octobre 2014, cette mandataire professionnelle interpella derechef la municipalité afin de pouvoir consulter le dossier et prendre connaissance du rapport concernant la conformité de la construction de Z_____, en l'avertissant que, sans réponse d'ici au 30 octobre 2014, ce silence serait considéré comme un déni de justice.

C.a Le 3 novembre 2014, V_____ et consorts déposèrent un recours à l'encontre de la décision du 2 octobre 2014 auprès du Conseil d'Etat, arguant d'un déni de justice de la part de la commune de N_____ et d'une violation de leur droit d'être entendus, en reprochant encore à cette collectivité publique de n'avoir pas procédé d'office aux mesures de contrôle prévues par les articles 49 ss de la loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC ; RS/VS 705.1).

Le 12 décembre 2014, la commune de N_____ déposa sa réponse en produisant un rapport de conformité daté du 10 décembre 2014 (CE p. 175).

C.b Statuant formellement au sujet de la différence de hauteur du garage en séances des 31 mars et 7 avril 2015, le conseil municipal décida de renoncer à ordonner la remise en état des lieux pour des motifs de proportionnalité. En bref, cette autorité retint que le garage n'avait pas été réalisé entièrement au-dessous du sol puisqu'une surhauteur de 4 cm avait été constatée. La distance à la limite n'était donc plus respectée et la construction s'écartait des plans autorisés le 8 novembre 2011. La municipa-

lité rappela ensuite que les prescriptions en matière de distance à la limite assumaient une fonction protectrice envers le voisinage, en visant à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions. La construction litigieuse était en l'occurrence enfouie sous un remblai. Ses façades n'étaient dès lors pas visibles de l'extérieur, de sorte que le garage ne causait aucun désagrément pour le voisinage. De plus, la surhauteur de 4 cm n'apportait aucun avantage à l'immeuble. Elle découlait d'une légère et involontaire erreur d'implantation à la suite de différence de niveau dans deux relevés du bureau d'ingénieur dont l'altitude différait de 4 cm. Les coûts de remise en état avoisinaient 128 600 fr. et impliquaient la pose d'un pilier au milieu du garage afin de garantir la stabilité de la construction, élément qui allait entraver les manœuvres. Dans ces circonstances, il apparaissait excessif d'exiger de Z_____ qu'il supprime l'irrégularité constatée.

Le 20 juillet 2015, V_____ et consorts interjetèrent un second recours administratif auprès du Conseil d'Etat contre cette décision expédiée le 16 juin 2015.

Le 29 avril 2016, déférant à une ordonnance du 4 mars 2016 de l'organe d'instruction du recours, la commune de N_____ déposa notamment les photographies du garage litigieux (CE p. 221/222), les « plans mentionnant la hauteur autorisée du garage et la hauteur construi[te] » (CE p. 215 à 220).

L'échange d'écritures relatif au recours du 20 juillet 2015 s'est achevé le 7 juin 2016.

C.c Par deux décisions portées séparément le 22 juin 2016 et communiquées le 27 suivant, le Conseil d'Etat trancha les recours dont l'avaient saisi V_____ et consorts.

Dans sa décision sur recours du 20 juillet 2015, l'exécutif cantonal confirma la décision communale prise les 31 mars/7 avril 2015. V_____ et consorts s'étaient plaints de ne pas avoir été conviés au contrôle de conformité et avaient reproché à la municipalité d'avoir refusé de se prononcer sur leur demande de consultation du dossier. Sur ce point, le Conseil d'Etat releva qu'après l'achèvement des travaux, seul l'examen du respect de l'autorisation de construire et des conditions et charges liées à cette autorisation demeurait admissible et que, dans ce cadre, l'article 50 lettre c LC chargeait les autorités de police de construction de délivrer ou de refuser le permis d'habiter. Cela étant, en mai 2014, le service des constructions avait inspecté le bâtiment afin de déterminer si le permis d'habiter pouvait être délivré. Ce permis n'avait pas été octroyé à Z_____ compte tenu, notamment, de la problématique du garage, de sorte que la procédure relative au permis d'habiter n'était pas terminée. L'exécutif cantonal

souligna que cette procédure n'intéressait en principe pas les tiers, attendu qu'elle ne visait qu'à sanctionner le propriétaire en infraction par rapport aux plans autorisés et aux conditions assortissant le permis de construire. En conséquence, les recourants n'étaient pas habilités à soulever des griefs « dans la procédure visant à délivrer le permis d'habiter, en particulier lors de la conformité de la construction aux plans autorisés et aux conditions de l'autorisation de construire ». Cela étant, leur présence lors de la visite des lieux ne se justifiait pas. Quant à une éventuelle violation de leur droit de consulter le dossier, elle avait été réparée en instance de recours administratif. Pour le reste, le litige se limitait à la décision de remise en état des lieux relative à la différence de hauteur du garage entre l'autorisation délivrée et la construction finie. Le plan muni du sceau communal du 11 août 2009 montrait, à ce sujet, une hauteur de référence du garage à 1495 m 65 alors que le relevé de géomètre du 6 mars 2014 montrait une cote à 1495 m 61. Cette différence restait minime et ne causait aucun inconvénient au voisinage, le garage étant au surplus couvert par un remblai. Elle n'apportait pas non plus au requérant un avantage dans l'utilisation du garage. La pesée des intérêts effectuée par la municipalité respectait le principe de proportionnalité car le maintien du garage tel que réalisé primait sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit. La commune de N_____ avait donc renoncé à bon droit à exiger la démolition de cette différence de hauteur.

D. Par deux recours de droit administratif datés du 29 août 2016, V_____ et consorts entreprirent séparément les décisions portées le 22 juin 2016 par le Conseil d'Etat, en requérant le Tribunal de joindre les causes A1 16 207 et 208 y relatives.

Dans leur recours A1 16 207, les prénommés conclurent à l'annulation du prononcé résumé sous lettre C.c ainsi que la décision municipale communiquée le 16 juin 2015. Ils requièrent ensuite le Tribunal « [d'] ordonner une nouvelle vision locale contradictoire », « [d'] ordonner une expertise tendant à établir les violations des constructions aux permis de construire sur la parcelle xxx1, principalement la surhauteur du garage et la violation de la distance aux limites (notamment mesures par le géomètre officiel ou tout autre expert de la surface et du volume des bâtiments construits sur la parcelle xxx1 (chalet et parking), de la hauteur et de la distance entre le corps du bâtiment sis sur la parcelle xxx1 et la parcelle xxx3), « [de] constater que les travaux réalisés concernant le garage ne sont pas conformes aux plans autorisés », « [de] constater la violation de la densité autorisée quant aux constructions érigées sur la parcelle n° xxx1 en l'absence de dérogations et, partant, la nullité des permis de construire octroyés (dossiers xxx2 et xxx4) » et « [d'] ordonner la remise en état conforme au droit

conformément à l'art. 50 LC aux frais de M. Z_____ dans un délai de 30 jours », le tout sous suite de frais et de dépens. La motivation du recours tient sur quelque treize pages et concentre, sous trois chapitres, des griefs de violation du droit d'être entendu et de déni de justice (mémoire let. B.a), de constatation inexacte des faits et d'appréciation arbitraire des preuves (mémoire let. B.b) et de violation des articles 51 LC et 58 de l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (OC ; RS/VS 705.100 ; mémoire let. B. c).

Le Conseil d'Etat proposa de rejeter le recours, le 14 septembre 2016, en insistant sur le fait qu'une différence de hauteur de 4 cm ne causait aucun inconvénient au voisinage.

Le 13 octobre 2016, dans le délai prolongé qui lui avait été accordé, la commune de N_____ proposa également le rejet du recours en s'opposant à la jonction des causes.

Le 31 octobre 2016, Z_____ conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

Ces réponses furent communiquées le 3 novembre 2016 aux recourants, qui maintinrent leurs conclusions le 9 novembre 2016.

L'instruction s'est close le 10 novembre 2016 par la transmission de cette écriture à l'intimé et aux autorités précédentes.

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

Considérant en droit

1.1 Destinataires directs de la décision attaquée, les recourants sont légitimés à agir céans (art. 80 let. a et 44 al. 1 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6). Le recours étant régulièrement formé, il convient d'entrer en matière sous les réserves qui vont suivre (art. 72, 78 let. a, 79a let. b, 80 let. b et c, 46 et 48 LPJA).

1.2 Les conclusions à caractère constatatoire articulées par les recourants ne sont pas recevables. Pour qu'une autorité rende une décision de cette nature, il faut en effet que

le requérant démontre un intérêt juridique à obtenir un tel prononcé, cet intérêt faisant en principe défaut lorsqu'une décision constitutive ou formatrice est, comme en l'espèce, envisageable (p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 3.1 ; E. Poltier/P. Moor, Droit administratif, vol. II, 3^{ème} éd. 2011, p. 808).

1.3 Les recourants demandent de joindre les causes A1 16 207 et A1 16 208, requête non motivée à laquelle le Tribunal, qui dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (T. Merkli/A. Aeschlimann/R. Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Berne 1997, n° 1 ad art. 17), ne donnera pas suite. Si les deux recours du 29 août 2016 se rapportent l'un et l'autre à la construction érigée par Z_____ sur la parcelle n° xxx1, ils sont toutefois dirigés à l'encontre de décisions prises séparément par le Conseil d'Etat relativement à des objets distincts : l'un des prononcés entrepris contrôle la légalité du renoncement de la commune de N_____ à exiger la remise en état relativement à la surhauteur du garage (A1 16 207) ; la décision communale examinée représente, à cet égard, l'aboutissement de la procédure de régularisation visée par l'article 51 LC. Le second discute des modalités de la procédure de contrôle de conformité et statue, dans ce contexte, sur un grief de déni de justice articulé à l'endroit de la municipalité, à qui les recourants reprochaient de n'avoir pas entrepris les démarches nécessaires au rétablissement d'une situation conforme au droit (A1 16 208). Dans ces conditions, les recours seront traités séparément (cf. RVJ 2011 p. 139 consid. 2).

2.1 Corollaire de ce qui précède et de la règle selon laquelle la décision attaquée délimite, à l'égard du recourant, le cadre matériel admissible de l'objet du litige (p. ex. B. Bovay, Procédure administrative, 2^e éd. 2015, p. 554), les griefs et conclusions touchant à la problématique de déni de justice dans le cadre du contrôle de conformité, aspect relevant de la décision prise sur le recours du 3 novembre 2014 et de la cause A1 16 208, devraient être écartés, respectivement déclarés irrecevables. Dès lors que les recourants les reprennent dans leur recours de droit administratif dirigé à l'encontre de la décision des 31 mars/7 avril 2015 confirmée en Conseil d'Etat, le Tribunal s'y arrêtera néanmoins pour relever ce qui suit.

2.2 En substance, V_____ et consorts font valoir que leur dénonciation du 12 septembre 2014 portait non seulement sur la différence de hauteur du garage et la violation des règles sur les distances aux limites, mais également « sur la violation de la densité autorisée, en l'absence de dérogation », en rappelant, sur cet arrière-plan, qu'ils avaient requis « la remise en état de l'ensemble de la construction ». Ils se plaignent à cet égard du fait que la décision prise en séances du 31 mars/7 avril 2015

« ne porte que sur la remise en état du garage et ne traite aucunement de la remise en état de l'ensemble de la construction qui a également été construite en violation des dispositions applicables en la matière et des plans autorisés ».

2.3 Les recourants ne sont cependant pas sans savoir que le Conseil d'Etat a porté une décision séparée, le 22 juin 2016, sur leur recours pour déni de justice du 3 novembre 2014 qui reprochait à la municipalité, au regard d'un dépassement prétendu de densité, de ne pas avoir agi afin de rétablir une situation conforme au droit. Cette problématique a été dûment traitée par l'exécutif cantonal. Elle relève de la cause A1 16 208 tranchée parallèlement ce jour par la Cour de céans (cf. supra consid. 1.2 et 1.3) dans un arrêt rappelant que le voisin ne peut, dans le cadre de la procédure de contrôle, remettre en cause la légalité formelle et matérielle du permis de construire entré en force mais seulement arguer de la non-conformité du projet réalisé par rapport aux plans approuvés (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2011 du 7 octobre 2011 consid. 5 ; RVJ 2011 précitée consid. 2c). La contestation portant sur le respect de l'indice d'utilisation admissible en zone T2, selon les dispositions du RCC, n'est partant pas recevable. Son traitement n'est pas non plus à envisager sous l'angle d'une prétendue nullité des permis de construire xxx2 et xxx4 « en l'absence de dérogation » (cf. conclusion n° 5 4^e tiret), une éventuelle irrégularité sur ce point ne revêtant pas le degré de gravité suffisant pour entraîner une telle conséquence (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_318/2015 du 7 septembre 2015 consid. 5). Ces constats épuisent les griefs de déni de justice et de violation de l'obligation de motiver articulés par les recourants, qu'il sied au surplus de renvoyer à la lecture des considérants 3.1, 3.2 et 4.3 de l'arrêt A1 16 208.

3.1 Les recourants considèrent avoir été privés, en violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.), de la possibilité de participer au contrôle de conformité effectué par le service communal des constructions.

3.2 Ce grief formel est à rejeter. V_____ et consorts perdent en effet de vue qu'il revient à la municipalité, qui peut déléguer cette tâche, de veiller d'office à ce que les projets soient exécutés conformément aux plans autorisés (art. 58 al. 1 let. d OC). Dans ce contexte, le voisin dénonciateur a droit à ce que l'autorité prenne en compte sa dénonciation et, cas échéant, prononce le rétablissement d'une situation conforme au droit, à peine de commettre un déni de justice dont ce voisin est habilité à se plaindre (RVJ 2011 p. 139 consid. 2c ; ACDP A1 2005 174 du 23 novembre 2005 consid. 3b in : RDAF 2006 I p. 399 ss ; U. Zimmerli, Das öffentliche Nachbarrecht in : Baurechtstagung 1985 I p. 67 ; B. Knapp, Le maître de l'ouvrage et ses voisins - du projet à la fin du

chantier in : Journée du droit de la construction 1985, p. 71). Cependant, les contrôles de conformité - qui peuvent être réalisés tout le long du chantier, et en certaines circonstances particulières, hors la présence du propriétaire ou du maître de l'ouvrage - restent l'affaire de la police des constructions. D'ailleurs, les injonctions et communications prises dans le cadre de ces contrôles n'ont pas à être communiquées aux tiers ; seule la décision relative à un éventuel complément ou modification de projet doit l'être (cf. C. Fritzsche/P. Bösch/T. Wipf, Zürcher Planungs-und Baurecht, vol. I, 5^e éd. 2011, p. 396, 397 et 399). Ces opérations de contrôle n'ont, à l'instar de la visite litigieuse (effectuée en vue de délivrer le permis d'habiter), ainsi pas à être menées en présence du voisin dénonciateur, dont on pourrait tout au plus envisager qu'il y participe à la demande de l'organe de contrôle si celui-ci estimait la présence de ce tiers nécessaire à l'éclaircissement de certains faits. Or, dans le cas particulier, les recourants ne prétendent pas que, sans leur concours, le service communal ne pouvait correctement exécuter sa mission ou ne pas être en mesure d'éclaircir certains points précis. Pour le reste, leurs différents griefs, dont certains sont exorbitants au litige, telle la question du respect de l'indice de densité, peuvent être valablement tranchés par le Tribunal au vu du dossier, partant sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'inspection des lieux que V_____ et consorts réclament céans (cf. infra consid. 5.2).

4. Au fond, le litige consiste à déterminer si le renoncement de la commune de N_____ à exiger la remise en état du garage procède d'une saine application du droit, ce que contestent les recourants.

4.1 En cas de refus de l'autorisation de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme au droit doit être rétabli (art. 51 al. 2 let. d LC) en tenant notamment compte du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst. ; art. 58 al. 2 OC). Selon la jurisprudence (p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_292/2016 du 23 février 2017 consid. 5.1 et les références), l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est, en soi, pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à ordonner une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit. Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'atten-

dre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui.

4.2 Arguant, dans ce contexte, d'une constatation inexacte des faits, V_____ et conjoints contestent les 4 cm de surhauteur retenus par les autorités successives. Selon eux, la dalle du garage émergerait du terrain naturel de quelque 10 à 15 cm. Dans sa réponse au recours, la municipalité réfute cette assertion et persiste à tabler sur une différence de 4 cm, expliquant que « le relevé du géomètre approuvé par le Conseil communal le 11 août 2009 mentionne une hauteur de référence pour le garage de 1496 m 65 alors que le relevé du géomètre du 6 mars 2014 montre une hauteur de référence de 1495 m 61, soit une différence de 4 cm ». Le Conseil d'Etat s'est référé à ces mêmes indications.

Celles-ci apparaissent toutefois d'une pertinence douteuse. Les admettre reviendrait en effet à constater que le garage n'a pas été rehaussé, mais plutôt renfoncé de 4 cm. Ensuite, la référence manuscrite de 1496 m 65 ressort du plan de situation du 20 avril 2009 portant le sceau d'approbation communal du 11 août 2009 (CE p. 218) ; ce document fait donc partie du dossier n° xxx2, dont il est constant qu'il ne prévoyait aucune intervention au niveau du rez inférieur, où se situe justement le garage litigieux (supra let. A.a). Celui-ci a été démolé puis reconstruit au cours des travaux, ce qui a conduit Z_____ à solliciter une autorisation complémentaire (dossier n° xxx4) portant sur la modification du projet autorisé sous n° xxx2 (supra let. A.b). L'on ne saurait dès lors valablement se référer aux relevés mentionnés dans les plans relatifs au projet agréé le 18 novembre 2009. Il convient en outre de garder à l'esprit que, dans sa décision du 25 avril 2012, le Conseil d'Etat avait censuré l'extension du garage au motif que son sommet émergeait du terrain naturel (supra let. A.b). De fait, les relevés de géomètre seuls déterminants sont ceux datés du 6 mars 2014 et qui figurent sur les plans communiqués le 29 avril 2016 par la commune de N_____ à la demande de l'organe d'instruction du recours administratif (CE p. 215, 217 et 220). Or, ces relevés font clairement état d'une surhauteur par rapport au TN allant jusqu'à 14 cm. Force est partant d'admettre que la décision attaquée procède, sur ce point et à l'instar de celle de la commune de N_____, d'une constatation inexacte des faits, erreur que l'on ne s'explique guère attendu que l'intimé avait lui-même concédé, dans le cadre de la procédure au permis n° xxx4, « une erreur de hauteur » commise dans le cadre de « l'agrandissement du garage à l'est », en affirmant que « la surface du garage dépass[ait] le terrain naturel de 10 à 20 cm » (CE p. 109, p. 6 de la détermination de

Z_____ du 20 octobre 2011 sur l'opposition du 13 octobre 2011 de V_____ et consorts).

4.3 Cela étant, que la surhauteur retenue par les autorités précédentes (4 cm) ait été sous-estimée d'environ 10 cm (au plus) relativement au dépassement effectif du garage par rapport au TN (de 14 cm au maximum) n'est pas de nature à remettre en cause la légalité du renoncement communal à exiger la remise en état.

4.3.1 Comme le relève à juste titre l'exécutif local, les prescriptions réglementaires violées du fait que ce garage n'est pas entièrement sous le terrain naturel (cf. art. 86 let. c RCC et art. 22 al. 5 LC) sont celles en matière de distance (art. 97 RCC). Selon la jurisprudence, ces normes remplissent fondamentalement une fonction protectrice envers le voisinage : elles tendent ainsi à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions, afin de garantir un aménagement sain et rationnel, et veulent éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase (RVJ 2013 p. 7 consid. 4b). Sous cet angle et à l'examen des photographies versées au dossier (CE p. 221 et 222 ; cf. ég. dossier CE « contrôle de conformité », p. 310 à 312), l'on ne saurait sérieusement prétendre que la construction litigieuse, qui dépasse le terrain naturel de 14 cm au maximum, cause un quelconque inconvénient au voisinage, singulièrement aux recourants. Comme le fait à juste titre remarquer Z_____, ces derniers évoquent « une grave atteinte à [leur] propriété » mais n'expliquent pas sous quel(s) aspect(s) précis cet aménagement, couvert par un remblai ou appelé à l'être d'après les explications non contredites du Conseil d'Etat et de la commune de N_____ (décision attaquée p. 5 et réponse de la commune du 13 octobre 2016 p. 6 ; cf. ég. le plan rez supérieur AR 10 du 29 août 2011, CE p. 20), affecte concrètement leur situation en terme de vue, d'ensoleillement, de dégagement etc. En somme, le préjudice « important » dont excipent V_____ et consorts consiste en le simple fait de savoir que la construction voisine ne tient pas les règles en matière de distance. Ils arguent aussi d'un empiètement de 75 m² sur leur parcelle, en se référant au projet d'acte de constitution de servitude de dérogation à la limite (CE p. 137) destinée « notamment à régulariser la surhauteur du parking souterrain » (CE p. 130). Contrairement à ce que les recourants laissent entendre, il n'y a cependant aucune emprise matérielle du garage sur leur bien-fonds, les 75 m² évoqués représentant simplement l'assiette de la servitude que Z_____ avait vainement proposé de créer sur la parcelle de base n° xxx3 moyennant le versement aux propriétaires d'étages concernés d'une indemnité de 25 000 francs.

4.3.2 L'on ne voit pas non plus en quoi l'intérêt public lésé, qui se limite, quoi qu'en disent V_____ et consorts, à la seule application correcte du droit, pourrait justifier le dommage que la démolition de l'ouvrage causerait inmanquablement à l'intimé. Les recourants se bornent à prétendre, par référence à l'article 54 alinéa 1 lettre a LC, que le fait de « réaliser une construction sans autorisation de construire constitue une violation grave passible d'une amende de 1000 à 100 000 francs ». Le comportement incriminé ne constitue cependant pas, de soi, une violation « grave », cette hypothèse postulant la réalisation de circonstances particulières visées par l'article 54 alinéa 2 LC. Leur argument est mal fondé et relève, au demeurant, d'une problématique à caractère pénal clairement exorbitante au litige.

Dans le cadre de l'examen de la proportionnalité de la remise en état, la décision communale des 31 mars/7 avril 2015 articule un coût de 128 600 francs en se référant à une estimation déposée par Z_____ ; elle retient aussi la nécessité de poser un pilier au milieu du garage pour garantir la stabilité du chalet construit, en précisant que cette installation entraverait considérablement la circulation des véhicules et perturberait l'utilisation du garage. La municipalité a manifestement omis de joindre cette estimation au dossier ainsi que les explications techniques inhérentes aux travaux à entreprendre. Il n'est cependant pas contestable que la suppression de la hauteur engendrerait, si elle devait être exigée, des frais non négligeables pour Z_____ ; quant aux difficultés d'utilisation liées à la pose d'un pilier, elles ne sont pas remises en cause par les recourants. Pour le reste, ces derniers ne sont pas à contredire quand ils soulignent que, dans sa lettre du 15 février 2012 à l'organe d'instruction (CE p. 108), l'intimé s'était engagé à démolir la partie de la dalle située au-dessus du terrain naturel afin de reprendre les travaux. Cette circonstance n'est cependant pas de nature à modifier le résultat de la pesée des intérêts opérée par la comme de N_____, qui aboutit à une solution empreinte de bon sens et conforme au principe de proportionnalité. Le cas d'espèce ne souffre aucune comparaison avec celui à la base de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_449/2010 du 5 septembre 2011 dont excipent les recourants pour convaincre la Cour de céans de l'illégalité du renoncement confirmé en Conseil d'Etat. L'affaire précitée concerne, en effet, des travaux à plusieurs égards illicites et réalisés en zone agricole.

4.3.3 La décision confirmée sur recours s'avère d'autant moins contestable ou « arbitraire » que, dans l'arrêt publié à la RVJ 2013 p. 7, il a été jugé qu'un local dont le mur sud dépassait le sol naturel d'environ un mètre, mais qui était recouvert sous un remblai, aux façades partant invisibles de l'extérieur, n'était par principe pas assujéti aux règles sur la

distance aux limites. Il n'y avait en effet pas lieu de traiter différemment deux remblais d'apparence extérieure identique selon qu'une construction s'y trouve ou non enfouie, sous réserve des situations particulières dans lesquelles d'importantes modifications du terrain naturel à proximité des limites voisines astreignaient le constructeur à tenir la distance légale. La décision attaquée du Conseil d'Etat, qui s'était attaché au seul aspect extérieur des travaux réalisés, n'était pas critiquable : au final, seule leur apparence finale importait en définitive au voisin, nullement gêné par un mur qu'il ne voyait pas.

4.3.4 Au vu des considérants qui précèdent, le renoncement de la commune de N_____ à exiger la remise en état du garage peut être également confirmée céans, tout en relevant que cette problématique a été tranchée par la municipalité sans préjudice des conséquences à caractère pénal du cas puisque elle a sanctionné Z_____ d'une amende pour violation de l'article 54 alinéa 1 lettre a LC (cf. sa réponse du 13 octobre 2016 p. 69).

5.1 Le recours doit être rejeté dans toutes ses conclusions et dans la mesure de sa recevabilité (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

5.2 Cette issue du litige s'impose sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'inspection des lieux demandée par les recourants, qui ne précisent pas en quoi ce moyen de preuve serait utile à la résolution du litige. Les dossiers déposés par le Conseil d'Etat, comprenant ceux de la commune de N_____, suffisent à trancher le recours et, en particulier, la controverse liée à l'ampleur du dépassement du garage par rapport au terrain naturel (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

5.3 Les recourants supporteront, solidairement entre eux, un émolument de justice arrêté, notamment eu égard au principe de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 2000 fr. (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA, art. 3 al. 3, 11, 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). Les dépens leur sont refusés (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Ils en verseront par contre solidairement entre eux à Z_____, qui a gain de cause et a pris une conclusion dans ce sens ; ces dépens seront arrêtés à 2200 fr. compte tenu notamment du travail effectué par Maître O_____ et qui a consisté principalement en la rédaction d'une réponse d'environ 6 pages (art. 91 al. 1 LPJA ; art. 4, 27, 29 et 39 LTar).

Prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 2000 fr., sont mis à la charge de V_____, W_____ et X_____ ainsi que Y_____, solidairement entre eux.
3. Les recourants n'ont pas droit à des dépens. Ils en verseront par contre, avec solidarité, à raison de 2200 fr., à Z_____.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour les recourants, à Maître O_____, pour Z_____, à la commune de N_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 5 mai 2017