

*Par arrêt du 17 juin 2022 (1C\_350/2021), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière de droit public interjeté par X\_ contre ce jugement.*

A1 20 165

## **ARRÊT DU 5 MAI 2021**

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

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

#### **en la cause**

X \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître M \_\_\_\_\_

#### **contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS**, autorité attaquée, **COMMUNE DE A \_\_\_\_\_**,  
Y \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître N \_\_\_\_\_

(construction)

recours de droit administratif contre la décision du 26 août 2020

## Faits

**A.** Le 15 octobre 2018, Y \_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation portant sur la démolition de bâtiments, le déplacement d'une guérite et la construction de deux groupes de deux maisons d'habitations contiguës, avec forages pour pompe à chaleur, sur les parcelles n<sup>os</sup> xx1 et xx2 de la commune de A \_\_\_\_\_. Un projet de villa avait déjà été autorisé, le 29 mars 2018, au nord de ce dernier bien-fonds.

Les deux terrains précités sont classés en zone d'habitat individuel de coteau sensible différé (IS) selon le plan d'affectation des zones communal (PAZ) et le règlement communal de construction et de zones (RCCZ) de A \_\_\_\_\_ homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989. Ils se situent au lieu-dit « B \_\_\_\_\_ », à l'amont du chemin communal de C \_\_\_\_\_. Cette voie publique est en zone 30 km/h et comporte un trottoir. Elle se termine en cul-de-sac à l'ouest du projet et dessert une trentaine d'unités de logements, y compris les quatre nouveaux prévus. La chaussée fait un peu moins de 4 m de large à l'endroit où le projet s'y raccorde. Le secteur figure dans le périmètre environnant XI englobant le quartier de D \_\_\_\_\_, décrit dans l'inventaire fédéral des sites construits (ISOS) comme « Quartier résidentiel de D \_\_\_\_\_ ; versant viticole en cours d'urbanisation à partir des années 1960, représentant un problème paysager majeur » (catégorie d'inventaire b, objectif de sauvegarde b).

La publication de la demande au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du xxx 2018 a suscité l'opposition de X \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle n° xx3, sise en contrebas du projet et à l'aval du chemin de C \_\_\_\_\_.

Par décision du 7 novembre 2019 notifiée le 6 décembre 2019, le conseil municipal de A \_\_\_\_\_ a délivré l'autorisation de construire et écarté l'opposition.

**B.** Le 23 décembre 2019, X \_\_\_\_\_ a contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat en arguant, notamment, d'un non-respect de la distance à la limite du ou des nouveaux bâtiments avec la voie publique et d'une violation des normes édictées par l'association des professionnels suisses de la route (VSS) en matière d'accès à cette dernière. Entre autres griefs, il a aussi critiqué le déplacement de la guérite à une distance insuffisante des futures constructions. Dans ses motifs de rejet de l'opposition, la municipalité de A \_\_\_\_\_ avait indiqué accorder une dérogation sur ce point, mais celle-ci n'était pas justifiée de l'avis du recourant. Ce dernier a encore reproché au projet d'excéder la hauteur réglementaire de 7 m 50 admissible dans la zone.

Le Conseil d'Etat a rejeté le recours, le 26 août 2020. En substance, il a jugé que la distance d'une construction par rapport à la limite d'une voie publique était réglée par la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1) et non par le RCCZ, qu'elle s'élevait à 2 m (art. 203 al. 2 LR) et était largement respectée. Il a constaté que les critiques relatives au prétendu caractère insuffisant de l'accès à la voie publique allaient à l'encontre du préavis positif délivré par le service communal des travaux publics. De plus et en tout état de cause, la possibilité de tourner n'apparaissait pas compromise au vu de la configuration des lieux. La dérogation octroyée s'agissant de la distance de la guérite répondait à des motifs pertinents, tenant à la pente, à la nature et aux caractéristiques de cet édifice que le requérant souhaitait préserver. Enfin, les constructions n'excédaient pas la hauteur maximale de 7 m 50, les excavations d'accès aux garages ne devant pas être prises en compte d'après les règles cantonales de calcul de la hauteur, seules déterminantes.

**C.** Par mémoire du 1<sup>er</sup> octobre 2020, X \_\_\_\_\_ a conclu céans à l'annulation de l'autorisation de construire, sous suite de frais et dépens. A l'appui de ses conclusions, il maintient son grief tiré d'un non-respect de la distance à la limite telle que prescrite par l'article 95 RCCZ, norme à son avis applicable à l'exclusion des règles de la LR prises en compte par les autorités précédentes. Le recourant persiste ensuite à invoquer une violation des normes VSS, en produisant un croquis confectionné par ses soins illustrant les difficultés alléguées d'accès, depuis le chemin de C \_\_\_\_\_, au projet. En troisième lieu, il répète que la dérogation accordée concernant la distance entre les bâtiments et la guérite n'est pas justifiée sur son principe, ceci indépendamment du fait qu'elle ne porte que sur 2 cm. Le recourant réitère enfin son grief de hauteur excessive, en le rapportant aux problèmes paysagers mis en évidence dans l'ISOS.

Le Conseil d'Etat (4 novembre 2020) et la Ville de A \_\_\_\_\_ (11 novembre 2020) ont proposé de rejeter le recours.

Y \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, le 27 novembre 2020, en réclamant des dépens.

Dans sa détermination complémentaire du 1<sup>er</sup> février 2021, X \_\_\_\_\_ a étayé ses critiques concernant l'accès au projet, en déposant différents autres plans censés illustrer son impraticabilité et sa dangerosité.

L'instruction s'est close le 2 février 2021 par la communication de cette écriture à l'intimé et aux autorités précédentes.

### **Considérant en droit**

1. La conclusion en annulation de la décision d'autorisation de construire n'est pas recevable, sauf à la comprendre comme visant le prononcé du Conseil d'Etat. En effet, cette décision sur recours s'est substituée à celle du conseil municipal de A \_\_\_\_\_ en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif (art. 47 et 60 de loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]). Elle demeure ainsi seule attaquable c'éans. Sous cette précision, il convient d'entrer en matière sur ce recours régulièrement formé et émanant d'un propriétaire sis dans le proche voisinage du projet (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

2. Dans un premier grief, X \_\_\_\_\_ reproche aux autorités précédentes d'avoir jugé que le projet respectait la distance par rapport à la voie publique en se fondant sur les règles de la LR. Tel n'était pas le cas au regard des distances à la limite prescrites par l'article 95 RCCZ, norme que le recourant prétend seule applicable.

2.1 Ainsi que l'a relevé à juste titre le Conseil d'Etat, l'article 7 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1), qui régit la « distance à la limite et distance entre bâtiments », prévoit que « les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale » (al. 4). Selon la jurisprudence, si un alignement – notion définie par l'article 199 LR ainsi que par l'article 9 alinéa 1 LC – existe, la distance à respecter entre une construction et une route est donnée par cet alignement, même si cette distance est inférieure à celle qui pourrait être exigée en vertu d'un acte législatif cantonal ou communal (ACDP A1 20 45 du 3 décembre 2020 consid. 3.2, A1 15 205 du 25 mai 2016 consid. 5.2.2 et A1 12 334 consid. 4.1). Cette solution correspond au renvoi opéré par l'article 7 alinéa 4 LC précité et se trouve expressément codifiée à l'article 9 alinéa 4 LC, aux termes duquel « les alignements priment les dispositions générales relatives aux distances ».

2.2 Lorsqu'aucun alignement n'a été défini le long de la voie publique, comme c'est le cas en l'espèce, la question de la distance que les constructions doivent respecter par rapport à la route est réglée par l'article 202 LR pour les voies cantonales et par l'article 203 LR pour les voies communales. Selon cette dernière disposition, « pour les routes et chemins communaux, cette distance est fixée par voie de règlement communal » (al. 1) ; « en l'absence de prescriptions réglementaires, elle est de 2 m du bord de la chaussée ou du trottoir, pour les routes ouvertes à la circulation des véhicules à

moteur et de 1 m 50 pour les chemins et les pistes cyclables non établis dans la zone de protection d'une voie publique » (al. 2). La jurisprudence a retenu que la LR impose donc des distances minimales de construction en bordure de routes communales pour le cas où le législateur communal n'a pas légiféré spécifiquement à ce sujet, comme l'y habilite l'article 203 alinéa 1 LR (cf. RVJ 2018 p. 3 consid. 3 ; ACDP A1 20 45 précité consid. 3.3).

**2.3** En l'espèce, l'article 95 RCCZ (qui correspondant au tableau des zones) invoqué par le recourant fixe de manière générale les distances à la limite. Ainsi que le Tribunal l'a récemment constaté (ACDP A1 20 45 précité consid. 3.3 et 3.4), ce tableau ne contient cependant aucune prescription fixant spécifiquement, conformément à la faculté ménagée par l'article 203 alinéa 1 LR, la distance que les constructions doivent observer par rapport aux voies publiques. Le RCCZ traite des plans d'alignement en son article 59 RCCZ, mais cette norme ne fixe aucune distance à respecter en l'absence d'un tel plan. En revanche, sa lettre h comporte un renvoi général au droit cantonal – donc également à la LR – valable pour les situations non réglées par les lettres précédentes. Dans ces conditions, c'est à bon droit que le Conseil d'Etat a jugé que la distance de 2 m fixée à l'article 203 alinéa 2 LR était applicable (et respectée en l'espèce). Ce raisonnement n'est nullement dépourvu de fondement légal, comme le prétend le recourant, mais résulte des articles 7 alinéa 4 et 9 alinéa 4 LC, normes invoquées par le Conseil d'Etat dont le recourant ne souffle mot, et du régime prévu par la LR, *lex specialis* applicable en l'absence d'alignements ou de distances par rapport à la voie publique spécifiquement arrêtées dans les RCCZ.

Ce premier grief s'avère donc mal fondé.

**3.** Dans un deuxième moyen, le recourant reproche au projet de ne pas respecter les normes VSS, en particulier la norme VSS 640 050 (actuellement VSS 40 050) traitant des accès riverains. Il estime que le raccordement au chemin de C \_\_\_\_\_ est impraticable dans la mesure où « les rayons de braquage d'un véhicule léger ou d'un camion sont impossibles à respecter ». Selon lui, les conducteurs devront se livrer à des manœuvres compromettant gravement la sécurité des autres usagers de cette voie publique desservant à tout le moins une trentaine d'habitations, pour la plupart récentes. A l'entendre, les véhicules toucheront et traverseront le trottoir existant, qu'il signale être fréquenté notamment par des enfants se rendant à l'école de quartier de D \_\_\_\_\_. Des accidents ne manqueront donc pas de se produire. En outre, le recourant affirme que les pompiers n'auront aucun accès aux bâtiments projetés, contrairement à ce que

demande la norme de protection incendie édictée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). En fin de compte, il estime que les autorités précédentes n'ont pas correctement analysé les notions de « qualité de l'habitat » et « d'accès » respectivement visés par les articles 1<sup>er</sup> et 19 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700).

**3.1** Conformément à l'article 22 alinéa 2 lettre b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'article 19 alinéa 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait, à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités compétentes disposent d'une importante marge d'appréciation que le Tribunal doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (*ibidem*). Elles peuvent aussi se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route (USPR), étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (*ibidem*).

Le chapitre 3.2.5 de la LR traite des accès privés. L'article 214 alinéa 1 LR dispose que ces accès doivent être construits et aménagés selon les exigences de la technique et les instructions de l'autorité de surveillance de la voie publique, de telle sorte que leur emplacement et leur utilisation ne constituent ni un danger ni une entrave importante à la circulation sur la voie publique. Ils doivent être dotés d'une fondation suffisante et, au besoin, d'un revêtement. L'article 41 RCCZ traite des sorties sur les voies publiques et des exigences de visibilité. Pour les sorties sur les voies publiques, la sécurité de la circulation et la visibilité doivent être assurées (let. a). La lettre b habilite le conseil municipal à refuser les demandes de construction de garages ou autres bâtiments dont l'accès sur la voie publique présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation. Les murs et clôtures de toute nature en bordure des voies publiques doivent être

aménagés et maintenus de façon à ne pas gêner la circulation (let. c). La lettre d précise que la législation routière cantonale et lignes directrices de l'USPR servent de base au conseil municipal pour les cas non prévus par le RCCZ.

**3.2** En l'espèce, le chemin de C \_\_\_\_\_, qui jouxte les parcelles n<sup>os</sup> xx1 et xx2 appelées à supporter les deux groupes de deux maisons d'habitations contiguës, se termine en cul-de-sac à l'ouest du projet. Ce tronçon dessert un nombre relativement restreint de logements – trente d'après les indications figurant sur le plan n<sup>o</sup> 1 déposé le 1<sup>er</sup> février 2021 par le recourant. Il est équipé d'un trottoir du côté aval. La largeur de la chaussée est supérieure à 3 m 50 ; elle est plus précisément comprise entre 3 m 63 et 3 m 99 au niveau du premier groupe de villas selon les indications figurant sur le plan n<sup>o</sup> 2 déposé par le recourant. Dans ces conditions, il apparaît que cette voie publique est propre à accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert, ceci en garantissant la sécurité de ses usagers, ce que le recourant ne conteste d'ailleurs pas réellement. Il ne prétend pas non plus que certaines des caractéristiques visées par la norme VSS 40 045 « projet, bases, type de route : routes de desserte » (anciennement VSS 640 045) lui feraient défaut, en particulier s'agissant du tronçon jouxtant le projet, qui s'apparente plutôt à un chemin d'accès (desservant jusqu'à 30 unités de logements) qu'à une route de desserte de quartier (desservant jusqu'à 150 unités de logements).

Dans sa détermination complémentaire du 1<sup>er</sup> février 2021, X \_\_\_\_\_ soutient en revanche que l'accès pour les sapeurs-pompiers ne serait pas garanti. Cette opinion ne peut pas être suivie du moment où les bâtiments se trouveront aux abords immédiats du chemin de C \_\_\_\_\_. De ce fait, les sapeurs-pompiers seront manifestement en mesure d'intervenir rapidement et efficacement sur les deux groupes de villas contiguës, conformément aux exigences de la norme AEAI (art. 44). Les formulaires « assurance qualité » accompagnant la demande d'autorisation de construire (p. 28 à 31 du dossier communal) comportent d'ailleurs, pour chacune des villas, l'attestation selon laquelle le bâtiment sera accessible aux sapeurs-pompiers selon les directives CSSP (Coordination suisse des sapeurs-pompiers) et l'Office cantonal du feu (OCF), qui a examiné le dossier, a délivré un préavis favorable (dossier communal, p. 130). Il n'y a, dans ces conditions, pas lieu de mettre en doute les possibilités d'accès et d'intervention des services du feu.

**3.3** L'essentiel des critiques du recourant vise la configuration du raccordement du projet au chemin de C \_\_\_\_\_, prétendument impraticable et dangereux. X \_\_\_\_\_ affirme, à l'appui de différents plans établis par ses soins, que les véhicules empièteront sur le trottoir à plusieurs reprises et qu'ils seront amenés à effectuer des manœuvres

risquées, ceci en violation de la norme VSS 640 050 (actuellement VSS 40 050). Sur ce point, il se limite toutefois à se référer concrètement au chiffre 5 de cette norme, qui qualifie d'inopportun un accès riverain émergeant sur un trottoir. Or, le débouché sur la voie publique se trouve ici à l'opposé du trottoir, de sorte que l'on peine à saisir l'argument. Pour le reste, le recourant souligne, certes avec raison au vu des rayons moyens de braquage, les difficultés voire l'impossibilité de réaliser le virage à 180 degrés d'un seul trait. Il n'indique cependant pas quelle est la prescription technique de la norme susvisée que l'accès, tel que prévu, ne respecterait de ce fait pas et ne démontre ainsi pas que la Ville de A \_\_\_\_\_ se tromperait quand elle affirme que les plans autorisés répondent aux exigences requises (cf. p. 194 du dossier du CE et p. 146 du dossier communal).

En toute hypothèse, les normes techniques ne sont pas contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes. Or, eu égard à celles d'espèce, il n'y a pas lieu d'admettre que le débouché sur la voie publique puisse constituer un danger ou une entrave importante à la circulation, ce qui est décisif en droit (cf. art. 214 al. 1 LR et 41 RCCZ). La sortie litigieuse se situe, en effet, sur une section rectiligne. Le tronçon s'incurve après celle-ci en direction de l'ouest, où la route se termine cependant en cul-de-sac. Du côté opposé (est) se trouve un embranchement, mais celui-ci se situe à quelque 35 m du débouché en question. Il sied ensuite de relever que la vitesse sur le chemin de C \_\_\_\_\_ est limitée à 30 km/h, que la route est équipée d'un trottoir, et que le projet se raccorde sur une portion où le trafic est faible, limité à la présence de moins de 30 unités de logements. S'agissant du débouché, il est large de 6 m et comporte un dégagement de quelque 5 m entre la limite de la route et le mur de soutènement du jardin de la villa n° 1, ainsi que le relève la Ville de A \_\_\_\_\_ dans sa réponse au recours. De fait, ce dégagement va même jusqu'à environ 6 m de part et d'autre des murs bordant les accès (ces aménagements se situant sur le domaine public). A ce dégagement vient s'ajouter la largeur de la chaussée, qui est de quelque 3 m 74 sans compter le trottoir (cf. la cote correspondante figurant sur les plans 2.1 et 3.1 déposés par le recourant). L'on peut dès lors considérer, avec la Ville de A \_\_\_\_\_, que les véhicules (légers) seront à même d'amorcer le virage sur la portion à l'écart de la chaussée et être en tous les cas positionnés bien perpendiculairement à la route. Cela étant, si cet accès appelé à desservir seulement 4 unités de logements (plus la villa autorisée en 2018) n'est, comme le reconnaît le Conseil d'Etat, pas des plus aisés, l'on ne saurait considérer qu'il constitue pour autant un danger ou qu'il risque d'entraver de façon importante la circulation, limitée, du chemin de C \_\_\_\_\_. Les craintes quant à la sécurité des piétons, spécialement des enfants se rendant à l'école de D \_\_\_\_\_,

sont infondées compte tenu de la présence du trottoir courant le long du tronçon, rectiligne au droit du débouché, du dégagement suffisant dont disposeront les véhicules pour préparer le virage et d'une configuration des lieux ne laissant pas présager l'existence de problèmes particuliers au niveau de la visibilité (cf. les vues aériennes sous pièces 101 et 102 du dossier communal).

Partant, la Ville de A \_\_\_\_\_ n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en jugeant que le débouché pouvait être légalement autorisé tel que prévu. Il en résulte que le Conseil d'Etat a confirmé à juste titre l'autorisation de construire sur ce point.

**4.** En troisième lieu, le recourant conteste la dérogation accordée concernant la distance de la guérite aux villas projetées, qui sera de 5 m 98 (cf. plan de situation en p. 15 du dossier communal). Il reproche au Conseil d'Etat d'avoir considéré que les 2 cm concernés relevaient d'une « broutille » pouvant sans autre faire l'objet d'une dérogation en l'absence de toute lésion des intérêts privés du recourant. A suivre ce dernier, il appartenait bien plutôt à la Ville de A \_\_\_\_\_ « d'expliquer en quoi la dérogation protège les intérêts publics de dite commune et en quoi ces intérêts s'en trouveraient menacés si ladite dérogation n'était pas accordée ».

**4.1** Cette argumentation tombe d'emblée à faux, car l'autorité précédente n'a aucunement confirmé la dérogation en tablant sur son caractère insignifiant, comme le prétend le recourant en prêtant au Conseil d'Etat l'utilisation d'un terme (« broutille ») que l'on cherche en vain dans sa décision. Par ailleurs, ni l'article 6 LC ni son pendant réglementaire (art. 98 RCCZ) ne subordonnent l'octroi d'une dérogation à la protection d'un intérêt public. Selon l'article 6 alinéa 1 LC, des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d'un voisin ne s'en trouve lésé. Dans le même sens, l'article 98 RCCZ habilite le conseil municipal à déroger exceptionnellement aux dispositions réglementaires si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général ni les intérêts importants de voisins ne soient lésés.

**4.2.** La jurisprudence a précisé que l'octroi d'une dérogation implique une pesée entre les intérêts publics et ceux du propriétaire requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_452/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.3 ; RVJ 2018 p. 8 consid. 3.1). Même si l'autorité qui délivre le permis de

bâtir dispose en la matière d'un certain pouvoir d'appréciation, il n'en demeure pas moins qu'elle doit se livrer à cette pesée des intérêts, car une requête de dérogation qui, on l'a vu, suppose une situation exceptionnelle, doit être sous-tendue par un motif objectif (ACDP A1 19 241 du 26 juin 2020 consid. 3.3).

**4.3** En l'espèce, le recourant occulte totalement les motifs sur lesquels repose la dérogation litigieuse et n'entreprend dès lors pas de démontrer qu'elle se heurterait aux principes évoqués ci-dessus. A l'examen, il apparaît que cette dérogation a été accordée sur la base d'une correcte pesée d'intérêts et au regard de motifs objectifs convaincants. Ceux-ci tiennent dans la volonté, légitime, de conserver un objet patrimonial caractéristique du coteau sédunois (cf. consid. 5 de la décision attaquée et p. 3 de la réponse céans de la Ville de A \_\_\_\_\_). Les autorités précédentes ont en outre relevé que la guérite en question avait des dimensions modestes et ne se destinait pas au séjour prolongé de personnes. Elles ont ajouté que celle-ci ne serait que très légèrement déplacée et ont mis en évidence la pente caractérisant le terrain. De plus, l'emplacement futur de l'édifice ne posera pas de problèmes sous l'angle de la protection incendie (cf. consid. 4 de la décision attaquée et p. 146 du dossier communal) et n'aura aucune incidence sur la situation des voisins, ce que le recourant ne conteste pas, avec raison. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, la dérogation accordée par la Ville de A \_\_\_\_\_ l'a été sur la base de motifs objectifs pertinents. L'on notera qu'elle se justifie même si la distance réglementaire à respecter pourrait être, ainsi que l'a signalé l'autorité précédente, supérieure aux 6 m jugés déterminants tant par l'exécutif local que par le recourant, qui table lui aussi sur un déficit de 2 cm.

**5.** X \_\_\_\_\_ réitère finalement ses critiques concernant la hauteur des bâtiments projetés. Il relève que ce n'est « qu'au regard des conflits de lois existants » que l'autorité précédente constate que la hauteur est respectée. Le projet induirait toutefois un impact paysager important qui, selon lui, aurait dû conduire la Ville de A \_\_\_\_\_ à refuser le permis dans le cadre de la pesée d'intérêts intégrant l'ISOS.

**5.1** L'article T1-1 alinéa 1 lettre b LC énonce que la hauteur totale et celle des façades des constructions sont calculées selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ. L'article 11 alinéa 4 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC ; RO/VS 1996 p. 42 ss.), qui fixe de manière impérative la manière de calculer la hauteur d'un bâtiment (cf. p. ex. ACDP A1 15 162 du 18 mars 2016 consid. 7.1 et les références), dispose que les excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur. A la lecture des plans, le projet, mesuré sans les excavations, respecte la hauteur maximale de 7 m 50 admise

dans la zone (art. 95 RCCZ). Le constat correspondant émis par le Conseil d'Etat s'avère donc conforme aux règles applicables.

**5.2** Le recourant ne le conteste pas. Céans, il estime toutefois qu'un refus d'autorisation de construire aurait dû être prononcé eu égard à l'impact important du projet et au « problème paysager majeur déjà constaté dans l'ISOS ». Cette opinion est cependant dépourvue de toute motivation. En particulier, le recourant ne cherche aucunement à inscrire les constructions en cause dans le milieu environnant, dont il ne souffle mot. Il n'entreprend pas de démontrer que leur intégration dans le quartier pourrait s'avérer concrètement problématique. Le grief, purement appellatoire, est irrecevable.

**5.3** Supposé recevable, il devrait être rejeté. Il importe en effet de rappeler, comme l'a fait en substance le Conseil d'Etat, que, lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, respectivement communale, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant. Dans un tel contexte, l'ISOS n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine et doit être pris en compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_ 55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1). Le recourant perd ensuite de vue que lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2016 du 16 novembre 2017 consid. 2.5 et les références). Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (*ibidem*).

Ce cas de figure ne se retrouve pas en espèce, conformément aux constatations pertinentes ressortant de la décision attaquée. Le Conseil d'Etat a en effet relevé que, durant les 30 ans qui se sont écoulés depuis l'homologation du PAZ, de nombreux bâtiments modernes, dont des villas contiguës et des immeubles à plusieurs logements, ont été érigés soit en remplacement d'anciennes habitations, soit sur des terrains nus, tout particulièrement dans les environs immédiats de la maison que l'intimé entend démolir afin de réaliser son projet. L'autorité précédente a relevé qu'à l'exception de deux villas, dont celle du recourant, aucune construction existante dans le secteur de C \_\_\_\_\_ ne figure dans un inventaire, respectivement dans un projet d'inventaire d'objets bâtis à conserver, ni n'a fait l'objet d'interventions visant à sa sauvegarde. Elle a retenu que le

quartier n'avait pas d'unité architecturale et que les bâtiments litigieux ne risquaient ni d'entraver ni d'enlaidir la vue sur le centre historique, dont il n'était pas proche. Ces constatations, laissées intactes par le recourant, se vérifient à l'examen du dossier (cf. en particulier les vues aériennes sous pièces 101 et 102 du dossier communal). Dans ces conditions, l'on ne voit pas que l'intégration du projet litigieux dans son environnement soit susceptible de poser un quelconque problème. C'est donc à tort que le recourant laisse entendre que, d'un point de vue esthétique et paysager, la Ville de A \_\_\_\_\_ – qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière – aurait dû refuser de délivrer l'autorisation de construire.

**6.1** Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**6.2** Le recourant, qui succombe, supportera un émolument de justice arrêté notamment au vu des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations, à 1500 fr. (art. 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]). Il n'a pas droit à des dépens, mais en versera à Y \_\_\_\_\_, qui a gain de cause et en a réclamés ; ces dépens seront arrêtés à 1600 fr. (TVA et débours compris) compte tenu, notamment, du travail effectué par l'avocat de l'intimé, qui a consisté principalement en la rédaction des 4 pages que compte sa réponse du 27 novembre 2020 (art. 91 al. 1 LPJA ; art. 4, 27 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 X \_\_\_\_\_, qui n'a pas droit à des dépens.
3. X \_\_\_\_\_ versera 1600 fr. de dépens à Y \_\_\_\_\_.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M \_\_\_\_\_, pour X \_\_\_\_\_, à Maître N \_\_\_\_\_, pour Y \_\_\_\_\_, à la commune de A \_\_\_\_\_, et Conseil d'Etat.

Sion, le 5 mai 2021