

A1 23 6

**ARRÊT DU 8 AOUT 2023**

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et D<sup>r</sup> Thierry Schnyder, juges ;

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, **A** \_\_\_\_\_, recourante, représentée par Maître Philippe Nantermod, avocat, 1870 Monthey

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS**, 1951 Sion, autorité attaquée, **CONSEIL COMMUNAL DE Y** \_\_\_\_\_, **B** \_\_\_\_\_, autre autorité, ainsi que **Z** \_\_\_\_\_, **A** \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître Marie-José Barben-Perrodin, 1934 le Châbles

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 23 novembre 2022

## Faits

A. Z \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 19123, plan n° 109, sise au lieu-dit « Sarreyer », sur le territoire de la commune de Bagnes. Le règlement des constructions et des zones de l'ex-commune de Bagnes (RCCZ), homologué par le Conseil d'Etat le 25 juin 2003 et actuellement encore en vigueur (art. 23 du contrat de fusion [cf. *infra* consid.1.1]), range cette parcelle, constituée d'un jardin de 49 m<sup>2</sup>, en «zone Village V1 ». X \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 19122 située à l'ouest de la n° 19123. C \_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 19124 située au sud du n° 19123. Les parcelles n<sup>os</sup> 19122 et 19123 bordent la parcelle n° 21868 propriété de la commune de Bagnes, soit le chemin du Fusay.

Lors d'une inspection locale mise en œuvre le 29 octobre 2020, l'ancienne commune de Bagnes a constaté que Z \_\_\_\_\_ avait réalisé des travaux pour l'aménagement de places de parc sans autorisation de construire et a pris note que ce dernier ignorait cette obligation. Le 4 décembre 2020, elle lui a imparti un délai pour déposer une demande d'autorisation de construire en vue d'une éventuelle régularisation (article 57 al. 2 de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC ; RS/VS 705.1). Le 29 janvier 2021, l'architecte Corentin Besse a, au nom de Z \_\_\_\_\_, déposé un formulaire officiel d'autorisation de construire (portant sur l'aménagement d'une place de parc de forme trapézoïdale sur le même niveau que le chemin du Fusay, en construisant un mur en pierres sèches couronné en béton et surmonté d'une barrière en mélèze sur le terrain remblayé) accompagné d'un plan de mise à l'enquête établi le 28 janvier 2021 par l'ingénieur géomètre Frédéric Hugon (pièce n° 33 du dossier communal) et a précisé qu'une dérogation à la distance avait été accordée par C \_\_\_\_\_.

En contrebas du mur projeté est construite, sur la parcelle n° 19124, une « petite grange historique » (cf. p. 136 du dossier du CE).

Le site de Sarreyer est classé à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

La demande d'autorisation de construire a été insérée au Bulletin officiel (B.O.) n° 9 du 5 mars 2021 et a suscité l'opposition, le 29 mars 2021, de X \_\_\_\_\_.

**B.** Par décision du 2 décembre 2021, le conseil communal de Val de Bagnes a, en se fondant notamment sur les plans approuvés le 23 novembre 2021 (sous la référence 2020-586 ; cf. pièce n° 38 du dossier communal) et sur le préavis positif délivré par le 9 juillet 2021 par le Service immobilier et patrimoine (SIP ; pièce 25 du dossier communal), levé l'opposition précitée et délivré l'autorisation de construire sollicitée. Cette autorisation indique notamment, sous la rubrique « Distances aux limites et hauteur excessive », ceci : « Les distances aux limites pour un mur de soutènement sont soumises à l'art. 144 de la loi d'application du code civil suisse et relèvent donc du droit privé. Toutefois, celui-ci précise que le propriétaire d'un fonds ne peut en surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation. Les talutages à 45° du côté de l'opposante, parcelle n° 19122, et du côté de la parcelle n° 19127 respectent cette exigence. Concernant la distance avec le fonds voisin n° 19124, le propriétaire de celui-ci a signé les plans et approuve le projet de futur mur. Les intérêts des voisins sont donc sauvegardés ».

**C.** Le 21 décembre 2021, X \_\_\_\_\_ a saisi le Conseil d'Etat d'un recours administratif à l'encontre de cette décision, concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Elle a d'abord soutenu que « le projet de M. Z \_\_\_\_\_ revient à créer un précédent dans le quartier, puisque la route existante et l'essentiel des places de stationnement environnantes ont été réalisées avant le classement à l'ISOS du village de Sarreyer et que l'un des buts de la protection de ce dernier est d'empêcher l'asphaltage des espaces entre constructions et l'extension du patrimoine bâti ». X \_\_\_\_\_ a ensuite invoqué une violation des règles de distance (article 16 al. 1 let. c ch. 5 de l'ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 [OC ; RS/VS 705.100] et 55 let. a RCCZ [qui prévoit que « les murs peuvent être implantés en limite de propriété jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m dès le niveau du terrain naturel. Des dérogations pourront être accordées par le Conseil municipal dans certains cas particuliers »]). Selon elle, le projet litigieux porte sur la réalisation d'un mur de soutènement avec une barrière ce qui représente, cumulé, 2 m 45, soit largement au seuil prévu par l'art. 55 let. a RCCZ, sans compter que « cette hauteur de 2 m 45 mérite encore d'être vérifiée car « le calcul du terrain naturel ne semble, selon le plan déposé, pas correspondre au véritable terrain naturel et la hauteur serait sous-estimée de moitié environ ». X \_\_\_\_\_ a ajouté que les conditions prévues par l'article 144 de la loi d'application du code civil suisse du 24 mars 1998 (LACC ; RS/VS 211.1) n'étaient pas remplies car, au coin sud-ouest de la future place, la distance à la limite de propriété de la recourante s'établirait selon les plans déposés à 197 cm (soit largement moins que les 3 mètres prévus pour la zone village concernée par le tableau annexé à l'article

97 RCCZ) et, au coin sud de la construction projetée, la distance à la limite est encore moins respectée puisque le mur est implanté quasiment sur la limite de propriété entre les parcelles nos 19123 et 19124. X \_\_\_\_\_ a également invoqué une violation de l'article 43 let. a RCCZ (qui prévoit que « le Conseil municipal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures ») car le projet litigieux prévoit une place de stationnement dont le point le plus éloigné de la route se situe à 4 m 42 (le mur de soutènement étant réalisé sur une largeur de 30 cm), soit moins « que les exigences du RCCZ », la place prévue étant en outre trop étroite pour accueillir des véhicules ordinaires, dénuée de visibilité sur la route et ne permettant pas, par sa forme et sa taille, le déneigement. X \_\_\_\_\_ a enfin invoqué la violation des règles portant sur la protection du site, affirmant que « la construction d'une place de stationnement le long de la route conduira à niveler le terrain dans le village de Sarreyer, devant une construction pittoresque, à savoir la petite grange historique sise sur la parcelle n° 5188, protégée par l'ISOS, et à contribuer à l'extension de la surface asphaltée ».

Le 21 janvier 2022, Z \_\_\_\_\_ et le conseil communal ont tous proposé le rejet du recours sous suite de frais et dépens. Le conseil communal a également produit son dossier complet.

Le 25 janvier 2022, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC), organe chargé de l'instruction du recours administratif, a fixé un délai à la commune et à X \_\_\_\_\_ pour verser en cause différents documents (soit la fiche complète de l'ISOS pour Sarreyer, un extrait du plan de zones indiquant l'implantation des parcelles nos 19122 à 19124 dans le périmètre ISOS, le numéro des parcelles sur le chemin du Fusay sur lesquelles des places de parking ont été réalisées et, le cas échéant, un dossier photographique permettant d'apprécier leur impact sur le patrimoine protégé, tout document servant à établir le caractère protégé de la grange située sur la parcelle n° 588 et un extrait récent du RF de la parcelle n° 19123).

X \_\_\_\_\_ et le conseil communal ont respectivement répondu les 18 et 25 février 2022.

Le 2 mai 2022, le SAIC a requis du SIP le dépôt d'un nouveau préavis répondant à deux questions posées, l'une en relation avec le respect des exigences de protection du patrimoine figurant dans le RCCZ et dans la fiche n° 278 de l'inventaire communal, l'autre avec le respect des exigences de protection du site.

Le SIP a répondu le 14 juin 2022, en délivrant un nouveau préavis positif.

Invité à se déterminer, Z \_\_\_\_\_ a rappelé le 24 juin 2022 que la décision du 2 décembre 2021 reposait sur la base de préavis positifs des organes cantonaux consultés et a constaté que le SIP avait, le 14 juin 2022, délivré un nouveau préavis positif. L'aménagement de sa place de parc respectait donc les dispositions légales, raisons pour lesquelles il maintenait les conclusions de sa réponse du 21 janvier 2022.

Le 11 juillet 2022, X \_\_\_\_\_ a fait part de sa surprise au sujet du préavis positif du SIP du 14 juin 2022. Elle a relevé que le constructeur disposait déjà de nombreuses places de parc à proximité de la construction litigieuse et a reproché au SIP un désintérêt pour la mise en valeur de biens classés à l'ISOS, estimant qu'il aurait « dû se déterminer sur l'extrême proximité du mur projeté avec le raccard existant, éloigné de quelques centimètres et qui sera caché pour plus de la moitié de sa hauteur depuis la route ».

**D.** Par décision du 23 novembre 2022, expédiée le 28, le Conseil d'Etat a rejeté le recours administratif sous suite de frais et dépens. En premier lieu, il a, après avoir admis qu'il n'était pas évident de discerner le terrain naturel (T.N.) sur le plan de mise à l'enquête daté 28 janvier 2021 à l'échelle 1:100, arrêté à 2 m 45 la hauteur des aménagements litigieux (mur de 1 m 45 de haut [calculé depuis le T.N.] + 1 m [hauteur de la barrière]) et il a considéré que le projet n'était pas en limite de propriété, d'où l'inapplicabilité de l'article 55 let. a RCCZ. Il fallait donc, selon la jurisprudence cantonale, refuser de délivrer une autorisation de construire seulement pour des raisons d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique, hypothèses non réalisées dans le cas particulier. Le Conseil d'Etat a ensuite estimé que la distance aux limites était respectée. Il a poursuivi en exposant que le projet ne contrevenait pas aux règles de la protection du patrimoine et des sites pour les raisons suivantes : le SIP avait établi trois préavis positifs en cours de procédure (9 août 2021, 28 septembre 2021 et 14 juin 2022) ; la place de stationnement projetée, de par ses dimensions et le choix des matériaux, était harmonieusement intégrée au site ; la protection de l'inventaire communal n'était pas applicable au moment où la commune avait statué, le 2 décembre 2021, sur la demande d'autorisation de construire ; les matériaux naturels qui seront utilisés permettront de diminuer l'impact de la place de stationnement tant sur le site classé à l'ISOS que sur la

grange sise sur la parcelle n° 19124 ; le conseil communal avait un grand pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et de protection du patrimoine et le projet ne créerait aucun précédent dans le quartier. Le Conseil d'Etat a enfin considéré que la place de stationnement projetée n'allait pas entraver la circulation sur la voie publique ni présenter des dangers ou inconvénients particuliers car il s'agissait d'une simple place sur un chemin communal peu fréquenté, où les véhicules roulaient à vitesse réduite, de surcroît aménagée à la même hauteur que la route, dans une ligne droite. Pour le reste, il ne fallait pas oublier que son entretien et son déblaiement l'hiver incomberont à son propriétaire, et non à la commune.

**E.** Le 16 janvier 2023, X \_\_\_\_\_ a recouru céans, concluant à l'annulation du permis de construire sous suite de frais et dépens. Elle a d'abord estimé que les plans déposés étaient lacunaires au regard de l'article 29 OC et s'en est « remis à la Cour pour requérir le cas échéant un complément d'instruction sur cet aspect ». Elle a ensuite jugé critiquable l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle le mur projeté ne serait pas construit en limite de propriété car, de son point de vue, le « mur est implanté le long de la limite de la parcelle, à une distance qui correspond quasiment à l'épaisseur du trait du plan ». Par conséquent, l'article 55 let. a RCCZ « trouve application et en l'absence de dérogation de distance à la limite ou de servitude, le mur projeté ne peut pas excéder 1 m 50 de haut ». X \_\_\_\_\_ a aussi soutenu que les règles de distance à la limite devaient être respectées, ce qui n'était pas le cas puisque le mur côté sud, haut de 2 m 45, parviendrait aux trois quarts de la hauteur de la grange sise sur le n° 19124, laquelle ne sera quasiment plus visible depuis la route. Or, cette grange était un élément historique du village de Sarreyer, inclus dans les éléments à protéger selon l'ISOS, avec un classement de degré 4+ et une fiche propre (fiche 278 de l'inventaire du patrimoine bâti de Sarreyer ; cf. pièces n<sup>os</sup> 142 à 150 du dossier du CE). X \_\_\_\_\_ a enfin affirmé que l'article 144 LACC était « largement violé », reprenant ici l'argumentation de son recours administratif.

Le 27 janvier 2023, le conseil communal a proposé le rejet du recours.

Le 8 février 2023, le Conseil d'Etat a transmis au Tribunal le dossier complet de la cause, lequel comprend le dossier communal. Renonçant à se déterminer sur le recours, il a proposé son rejet, sous suite de frais.

Le 13 février 2023, Z \_\_\_\_\_ a proposé le rejet du recours sous suite de frais et dépens. Il a d'abord jugé discutable la qualité pour recourir X \_\_\_\_\_ au motif que la vue de cette dernière sera peu entravée par la construction de l'ouvrage litigieux. Il a

ensuite expliqué que les mesures, en particulier les cotes et le trait du T.N., étaient suffisamment indiquées sur le plan au 1 :100 et il a rappelé que les limites reportées sur ce plan provenaient du géomètre officiel. S'agissant de la question des règles de distance à la limite, Z \_\_\_\_\_ a expliqué que les aménagements en limite est et ouest correspondaient aux dispositions légales (avec un talutage à 45°) et que côté sud, le mur serait réalisé à 30 cm de la limite, un accord ayant été passé avec le voisin. Il a joint à sa détermination un document (« confirmation d'acceptation de dérogation des distances aux limites ») signé le 9 février 2023 par C \_\_\_\_\_. Z \_\_\_\_\_ a enfin exposé, en relation avec l'article 144 LACC, qu'il était de coutume que si la distance à la limite d'un mur devait égaler sa hauteur, un talutage à 45° était néanmoins admis. Or, cette solution correspondait au projet à l'est et à l'ouest de sa construction.

Par ordonnance du 14 février 2023, la Cour de céans a fixé à X \_\_\_\_\_ un délai pour présenter d'éventuelles observations complémentaires. Le 16, cette dernière a relevé que Z \_\_\_\_\_ « admet qu'aucune servitude n'existe actuellement concernant la réalisation d'un mur en bordure de limite » et que « par ailleurs, la décision contestée ne prévoit aucune dérogation qui aurait été octroyée à M. Z \_\_\_\_\_, ni obligation future de faire inscrire une servitude ».

### **Considérant en droit**

**1.1.** Après avoir accepté, le 10 février 2019, la fusion de leurs communes sous le nom de « Val de Bagnes », les citoyens de Bagnes et de Vollèges ont également adhéré, le 19 mai 2019, au contrat de fusion proposé par les autorités. Celui-ci, fondé sur l'article 141 de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo ; RS/VS 175.1), prévoit que la commune de Val de Bagnes reprend tous les droits et obligations des communes fusionnées (art. 12 al. 1) et règle leurs affaires pendantes (art. 14).

Cela étant, la commune du Val de Bagnes s'est subrogée de plein droit à l'ancienne commune de Bagnes, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (art. 1 et 3 de la décision du 11 mars 2020 concernant la fusion des communes municipales et bourgeoisiales de Bagnes et Vollèges).

**1.2.** Adressé en temps utile et dans les formes requises, le recours de droit administratif du 16 janvier 2023 est recevable sous cet angle (articles 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA; RS/VS 172.6], applicables par renvoi des articles 72 et 78 LPJA).

**1.3.** En vertu de l'effet dévolutif complet du recours de droit administratif, seule est attaquable c'éans la décision du Conseil d'Etat du 23 novembre 2022, laquelle s'est substituée de plein droit à celle de première instance. Par conséquent, la conclusion n° 2 tendant à prononcer « l'annulation du permis de construire » est en soi irrecevable (ACDP A1 22 143 du 24 avril 2023 consid. 1.2), sauf à la comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé de ce dernier.

**1.4.** Z \_\_\_\_\_ tient pour douteuse la qualité pour recourir de X \_\_\_\_\_.

**1.4.1.** Aux termes de l'article 44 alinéa 1 lettre a LPJA, applicable par renvoi de l'article 80 alinéa 1 lettre a LPJA, a qualité pour former un recours de droit administratif quiconque est atteint par la décision et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Ces exigences se recoupent avec celles qui découlent de l'article 89 alinéa 1 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110). Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste dans l'intérêt pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 143 III 578 consid.3.2.2.2). Il implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (ATF 143 II 506 consid. 5.1). Enfin, la qualité pour recourir suppose l'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ACDP A1 18 250 du 25 octobre 2019 consid. 1.2). En règle générale, le voisin qui a une vue directe sur la construction litigieuse a qualité pour recourir (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2022 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 1.2).

**1.4.2.** En l'occurrence, la recourante est propriétaire de la parcelle n° 19122 contiguë à la n° 19123 sur laquelle devrait s'ériger le projet litigieux qu'elle tient pour non conforme à la législation sur le droit des constructions. Son chalet, qui constitue son domicile principal, se trouve à quelques mètres de la place de parc projetée et ses pièces à vivre ainsi que sa terrasse donnent directement sur ladite place (cf. photographie figurant à la

p. 128 du dossier du CE). De plus, si le projet se réalise, il entraînera une surélévation du terrain, ce qui obstruera la vue depuis le rez-de-chaussée de la recourante. Dans ces circonstances, cette dernière dispose incontestablement d'un intérêt, à tout le moins de fait, de fait (cf. articles 44 et 80 al. 1 LPJA) à recourir contre la décision du Conseil d'Etat.

**2.** Dans un premier grief, la recourante estime que les plans déposés ne respectent pas l'article 29 OC car ils ne mentionnent « quasiment aucune cote » et n'indiquent pas les distances aux limites et l'altitude de base de la construction. Elle relève également que ces plans ne permettent pas de discerner de manière évidente le terrain naturel.

**2.1.** Selon l'article 29 al. 1 OC, les plans du projet doivent être établis et dessinés dans les règles de l'art à l'échelle 1:50 ou 1:100 et datés et signés par le requérant ou son mandataire et par l'auteur du projet. Pour des projets importants, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500. Ils comprennent les documents nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions, notamment:

- a) les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des installations d'aération, de production d'énergie et d'évacuation de la fumée, des matériaux principaux et des autres installations;
- b) les coupes avec les cotes utiles, l'indication du terrain de référence et du terrain aménagé et la référence au point de repère de nivellement mentionné sur le plan de situation. L'endroit où la coupe a été effectuée doit figurer soit sur le plan de situation, soit sur le plan du rez-de-chaussée;
- c) toutes les façades avec les cotes principales, ainsi que les indications du terrain de référence et du terrain aménagé après la construction;
- d) les aménagements extérieurs comprenant les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès (avec un profil en long), ainsi que les haies et plantations à proximité des routes.

**2.2.** En l'occurrence, il est exact qu'une petite confusion règne, à la lecture du plan de mise à l'enquête à l'échelle 1:100 du 28 janvier 2021, s'agissant de la ligne du T.N. puisque cette dernière est dessinée de deux manières différentes (« T.N. » et « T.N. = T.F. ») sur la coupe longitudinale. Toutefois, comme l'a relevé le Conseil d'Etat, si l'on mesure au moyen d'une simple règle, sur cette coupe longitudinale, la hauteur du mur depuis la ligne la plus basse, on obtient 145 (soit 1 m 45), ce qui correspond parfaitement

à la cote figurant sur la coupe transversale. Cette appréciation est confirmée par les explications de l'architecte Corentin Besse qui, dans un courrier adressé au Service des constructions de la commune de Bagnes le 29 avril 2021 (cf. p. 14 du dossier communal), avait exposé que le T.N. était dessiné « en trait épais sur notre plan » (soit la ligne la plus basse de la coupe longitudinale à laquelle a fait allusion le Conseil d'Etat) et que la mesure avait été relevée « au théodolite par nos soins ». Quant aux mesures reportées sur les plans, les limites proviennent du géomètre officiel - les coupes de terrain ont été relevées au théodolite de chaque côté de la parcelle au niveau des limites, donc à un endroit qui n'a pas subi de modification due à la première installation de chantier - et la quantité de cotes est suffisante pour un plan d'enquête au 1 :100. En effet, la distance entre le pied du mur et la limite est notée sur les plans, tout comme les mentions du T.N. et du terrain aménagé (« T.A. »). Certes, l'altitude de base de la construction n'est effectivement pas inscrite, mais cette indication n'est pas capitale pour la compréhension des plans.

La recourante n'a au demeurant pas allégué et encore moins démontré que l'appréciation factuelle du Conseil d'Etat, arrêtant à 2 m 45 la hauteur des aménagements litigieux (cf. *supra*, consid. D), était arbitraire. Au contraire, à la première phrase du chiffre C/iii. de son recours, elle a elle-même affirmé que « l'aménagement litigieux présente une hauteur totale de 2 m 45 du côté de la parcelle n° 19'124 ». La Cour de céans, de son côté, partage l'argumentation de l'autorité attaquée et estime donc qu'il n'y a pas lieu de mettre en œuvre une mesure d'instruction complémentaire portant sur la position du T.N., étant précisé que les irrégularités formelles des plans constatée plus haut sont insignifiantes et ne saurait conduire à l'annulation du permis de construire, la demande d'autorisation de construire et les plans annexés n'étant pas lacunaires au point de ne pas permettre d'appréhender correctement le projet et de voir s'il était conforme aux règles pertinentes de droit public.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

**3.** Dans un deuxième faisceau de critiques (lettres C/iii. et iv.) qui se recourent, la recourante, d'une part estime « discutable » l'appréciation « implicite » du Conseil d'Etat selon laquelle le mur projeté ne serait pas réalisé en limite de propriété de sorte que l'article 55 let. a RCCZ serait inapplicable, ce qui serait constitutif d'une fraude à la loi, d'autre part invoque une violation des règles de distance à la limite.

**3.1.1.** Il faut d'emblée relever que la recourante ne dispose d'aucun intérêt juridique à recourir pour se plaindre (cf. p. 7 de son recours, phrase au-dessous du croquis) de la

réalisation du mur sur la limite des parcelles n<sup>os</sup> 19124 et 19123. De toute manière, elle fait une lecture erronée des plans en soutenant (p. 6 de son recours) que « le mur projeté se trouvera à environ 9 centimètres de la parcelle » puisque le plan de la coupe transversale démontre clairement que ce mur sud se situera à 30 cm de la n° 19124 (au sud), étant précisé qu'un accord a été passé avec le propriétaire de cette dernière (cf. la « confirmation d'acceptation de dérogation des distances aux limites » [*supra*, consid. E]) et que le projet n'est non plus pas prévu en limite des parcelles n<sup>os</sup> 19122 (ouest) et 19127 (est). Ensuite, toujours selon les plans, le mur litigieux ne sera pas en limite de propriété avec la parcelle de la recourante, mais se situera à 197 cm. Par conséquent, comme justement relevé par le Conseil d'Etat, l'article 55 let. a RCCZ ne s'applique pas. Au demeurant, la recourante se trompe quand elle soutient que côté ouest, le remblai s'élèverait jusqu'à 2 m 45 (all. 5) puisque cette hauteur de 2 m 45 ne correspond pas au remblai, mais à la hauteur calculée entre le T.N. (RVJ 2022 p. 10 consid. 6.4.1) et le dessus de la barrière (cf. coupe transversale), ce qui signifie que la hauteur du rehaussement du terrain est de 1 m 45 (cf. *supra*, consid. 2.2).

**3.1.2.** Dans l'hypothèse, comme ici, d'un mur érigé ailleurs qu'en limite et où ni le RCCZ ni la législation cantonale ne fixent de hauteur maximale, la jurisprudence prévoit que la hauteur des murs et des remblais et leur distance aux fonds adjacents ne peuvent guère être des motifs de refus d'autorisation de bâtir qu'au vu de dispositions générales (p. ex. raisons d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique ; cf. ACDP A1 20 160 du 16 septembre 2021 consid. 3.1.2 et A1 12 114 du 9 novembre 2012 consid. 5a).

En l'occurrence, l'impact visuel du mur est atténué par les talutages à 45° qui sont prévus de part et d'autre de la place de parc (côté ouest et est). De plus, la barrière en mélèze permettra d'assurer la sécurité et d'éviter un risque de chute depuis cette place de parc. Elle sera construite là où le mur est le plus haut, soit 1 m 45 du côté sud. Le T.N. étant en pente, la barrière s'arrêtera au milieu de la place de stationnement, là où le mur ne mesure plus qu'1 m. L'aménagement litigieux n'est donc pas comparable à un bâtiment, une palissade ou une clôture haute de 2 m 45 qui auraient été érigés pour séparer des terrains, produisant ainsi un effet important en termes d'esthétique, de vue ou d'ensoleillement. Ici, le T.N., les talutages et les matériaux naturels (pierres sèches et mélèze) diminuent l'impact de l'aménagement litigieux. Dans ces circonstances, le Conseil d'Etat a justement conclu qu'il n'existait aucune raison d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique qui imposeraient de limiter la hauteur du mur et de la barrière, et que cette hauteur était conforme aux dispositions de droit public.

**3.2.1.** S'agissant de la question de la distance aux limites, qui ne serait pas respectée selon la recourante, il est de jurisprudence constante que les murs de soutènement et les remblais ne sont en principe pas soumis aux règles que prévoit le droit public des constructions en matière de distances aux limites, lesquelles ne peuvent s'appliquer sans nuances à n'importe quel ouvrage, sans qu'il en résulte des entraves injustifiées à la réalisation d'aménagements extérieurs de bâtiments ou d'autres constructions et installations (RVJ 2013 p. 7 consid. 5a). En effet, cette solution permet d'éviter de traiter différemment deux remblais d'apparence extérieure identique selon qu'une construction s'y trouve ou non enfouie, ce d'autant plus que l'on ne saurait dire que la masse de terre qui entoure un bâtiment en fait partie intégrante. La Cour de céans en a tiré comme conséquence que la hauteur des murs et des remblais et leur distance aux fonds adjacents ne pouvaient, si ces ouvrages étaient exécutés ailleurs qu'en limite, guère être des motifs de refus d'autorisation de bâtir qu'au vu de dispositions générales (p. ex. raisons d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique ; cf. *supra*, consid. 3.1 et la référence à l'ACDP A1 20 160 précité consid. 3.1.2). C'est ainsi qu'elle a astreint le constructeur réalisant d'importantes modifications du terrain naturel à proximité des limites de la parcelle voisine à tenir la distance légale à la limite, considérant qu'il s'agissait du seul moyen permettant de prévenir toute impression d'écrasement que ces ouvrages massifs pouvaient dégager. En effet, dans le cas d'un important remblai, destiné notamment à accueillir une piscine et assorti d'un dispositif de soutènement de 5 mètres de haut à sa cote la plus élevée, elle a estimé que le respect de la distance légale à la limite de la parcelle voisine était la seule façon d'éviter les gros inconvénients que l'ouvrage occasionnait à un tiers dans un quartier où le terrain était très pentu. Elle a fait de même en ce qui concernait la construction d'un mur en béton d'une hauteur de 5 mètres soutenant un important remblai aménagé en parking et accès, compte tenu des inconvénients posés par l'importante modification du terrain naturel et de la configuration des lieux.

En revanche, la Cour de céans a confirmé la licéité d'un mur sur la limite de propriété d'une hauteur de 2 m 50 (treillis compris) contenant le remblai sur lequel avait été aménagé une terrasse, ou, quant à la construction d'une habitation individuelle, qu'un mur de soutènement dont la hauteur était de 3 m 50, dans le prolongement de la façade sud de la maison, et de 3 mètres, dans le prolongement de la façade est, et qui devait être muni à sa base d'un talus débutant à 60 centimètres de son pied et se terminant au niveau de la limite de la parcelle voisine, n'avait pas à respecter les règles sur la distance à la limite, ne présentait pas de dimensions exceptionnelles et était nécessaire, sur le vu

de la configuration des lieux, un simple talus étant insuffisant (ACDP A1 20 160 précité consid. 3.1.2).

**3.2.2.** En l'occurrence, contrairement à ce que soutient la recourante, le mur en pierres sèches d'une hauteur de 1 m 45 cumulé à la barrière de 1 m ne sont pas assujettis aux règles en matière de distance à la limite. D'après le plan de mise à l'enquête, le mur se trouve à 30 cm de la parcelle n° 19124. La distance du mur à la parcelle n° 19122 se situe entre 1,8 m et 20 cm. La distance du mur à la parcelle n° 19127 se situe entre 2,8 m et 30 cm. L'impact visuel du mur est atténué par les talutages à 45° qui sont prévus de part et d'autre de la place de parc, soit du côté ouest (n° 19124) et est (n° 19127). L'emprise de ce projet ne crée pas un sentiment d'écrasement important comparable à des murs et remblais massifs. C'est dire qu'aucune raison d'ordre public, de salubrité ou d'esthétique n'imposerait d'exiger le respect des distances à la limite.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

**5.** Dans un troisième grief, la recourante invoque, à tort, une violation de l'article 144 LACC. En effet, le RCCZ de Val de Bagnes ne prévoit (à la différence, par exemple, de celui de Vétroz [ACDP A1 17 22 du 18 août 2017 consid. 4.2.3]) aucun renvoi à cet article 144 LACC qui ne trouve donc application que devant les tribunaux civils. Aucune servitude de distance n'est donc ici nécessaire.

De toute manière, même à supposer que cette disposition doive s'appliquer, elle serait respectée car les calculs auxquels s'est livrée la recourante dans son recours (p. 9) sont inopérants. D'une part, ils ne tiennent pas compte des talutages à 45° prévus de part et d'autre de la place de parc (côté ouest et est), d'autre part, on l'a vu plus haut, le chiffre de 9 cm avancé par la recourante pour la distance du mur côté sud est erroné (cf. *supra*, consid. 3.1). Or, l'autorisation de construire indique expressément (cf. *supra*, consid. B) que « les distances aux limites pour un mur de soutènement sont soumises à l'art. 144 de la loi d'application du code civil suisse et relèvent donc du droit privé. Cet article précise néanmoins que le propriétaire d'un fonds ne peut en surélever le niveau du sol qu'à la condition de respecter une distance à la limite égale à la hauteur de la surélévation. Les talutages à 45° du côté de l'opposante, parcelle n° 19122, et du côté de la parcelle n° 19127 respectent cette exigence. Concernant la distance avec le fonds voisin n° 19124, le propriétaire de celui-ci a signé les plans et approuve le projet de futur mur. Les intérêts des voisins sont donc sauvegardés ». La commune pouvait accorder une telle dérogation (article 8 al. 3 LC), étant précisé que l'approbation de C \_\_\_\_\_

a par la suite été concrétisée par la « confirmation d'acceptation de dérogation des distances aux limites » signée le 9 février 2023.

La recourante souligne toutefois avec raison (cf. sa détermination du 16 février 2023) qu'en l'état, le permis de construire du 2 décembre 2021 est insuffisant sur la base de ce seul document. De plus, l'article 8 al. 5 LC parle de la constitution d'une servitude qui doit également être inscrite en faveur de la commune.

Par conséquent, le grief est partiellement admis et la décision du Conseil d'Etat est réformée en ce sens que le permis de construire du 2 décembre 2021 est complété par la condition suivante : « La servitude de dérogation des distances aux limites avec la parcelle n° 19124 devra être inscrite au registre foncier avant le début des travaux. Cette servitude devra être également inscrite en faveur de la commune de Val de Bagnes ».

**6.** Dans son recours (cf. p. 8), la recourante semble également se plaindre des règles en matière d'ISOS. La recevabilité de cette critique, qui se confond avec celles élevées plus haut (cf. *supra* consid. 3), est fort douteuse.

En effet, afin de satisfaire aux exigences de motivation d'un recours de droit administratif (cf. art. 80 al. 1 lettre c et 48 al. 2 LPJA), le recourant doit clairement exposer ses motifs, c'est-à-dire les raisons pour lesquelles il estime que la décision attaquée viole le droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 du 30 janvier 2020 consid. 2), et ne pas rédiger son écriture de manière appellatoire (RVJ 2022 p. 36 consid. 1.1). Or, en l'occurrence, la recourante n'a aucunement cherché à démontrer en quoi l'argumentation fort complète et convaincante développée par le Conseil d'Etat (sous consid. 4 à 4.6) en relation avec les règles applicables en matière de protection des patrimoines et des sites (en particulier celles découlant de la LPN, de la LAT, de la LcPN, de la LC [art. 25] et du RCCZ [art. 69 let. b]), contreviendrait au droit pour les motifs prévus à l'art. 78 LPJA. Elle a au contraire, de façon appellatoire, simplement opposé, en quelques lignes, sa propre appréciation des faits, insistant sur le fait que « la grange (sise sur la parcelle n° 19124) ne sera plus visible depuis la route publique. Or, elle est un élément historique du village de Sarreyer. Elle est incluse dans les éléments protégés à l'ISOS avec un classement de degré 4+ et une fiche propre » et estimant que « autoriser le projet de l'intimé revient à créer un précédent dans le quartier. Les murs de soutènement et les remblais semblent de nature à compromettre l'aspect du village de Sarreyer ».

Supposé recevable, ce grief devrait de toute façon être rejeté pour les considérations qui vont suivre.

**6.1.** Deux principes importants méritent d'être relevés. En premier lieu, les autorités communales disposent d'un large pouvoir dans le domaine de l'esthétisme et de l'intégration (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2). Ensuite, lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, respectivement communale, une question en lien avec l'inventaire 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 à ce titre être pris en compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_350/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1).

**6.2.** C'est précisément ainsi qu'a procédé le Conseil d'Etat, quoi que semble en penser la recourante. Certes, les parcelles n<sup>os</sup> 19123 et 19124 sont situées dans le site de Sarreyer, classé à l'ISOS, la parcelle n° 19123 figure dans le Périmètre P1 en catégorie d'inventaire A avec un objectif de sauvegarde A alors que sur la parcelle n° 19124 est érigé un grenier classé en degré 4+ (cf. fiche 278 de l'inventaire du patrimoine bâti du village de Sarreyer [p. 151 du dossier du CE]). Toutefois, au terme d'un examen des circonstances concrètes, le Conseil d'Etat a considéré que l'intégration du projet en cause dans son environnement actuel n'était pas problématique. Il a ainsi exposé, d'une part que vu les trois préavis positifs délivrés par le SIP les 9 août 2021 (p. 44 du dossier communal), 28 septembre 2021 (p. 77 du dossier du CE) et 14 juin 2022 (p. 155 à 157 du dossier du CE), la création de la place de parc, même asphaltée, respectait « la matérialité du lieu » et était harmonieusement intégrée au site, et, d'autre part, que la protection découlant de l'inventaire de Sarreyer n'était pas applicable au moment où la commune avait statué sur la demande d'autorisation de construire - car la décision d'homologation de cet inventaire communal par le Conseil d'Etat avait été prise ultérieurement, le 10 août 2022 - et que les matériaux naturels qui seront utilisés (mur en pierres sèches et balustrade en mélèze) permettront de diminuer l'impact de la place de stationnement tant sur le site classé à l'ISOS que sur la grange, le projet n'ayant pas non plus une emprise excessive qui contreviendrait à la clause esthétique. Le Conseil d'Etat en a déduit que le conseil communal n'avait ainsi pas excédé le large pouvoir d'appréciation dont il disposait en la matière. Cette appréciation n'a rien de critiquable. La recourante, si elle affirme que le quartier est problématique au niveau paysager, n'indique d'ailleurs pas quels éléments caractéristiques seraient concrètement mis en péril par le projet litigieux. De plus, elle ne se prévaut pas de l'inventaire communal pour étayer ses critiques toutes générales.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

7. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être très partiellement admis au sens du considérant 5 du présent arrêt.

**8.1.** L'autorité appelée à arrêter les frais dispose d'un grand pouvoir d'appréciation (ATF 143 I 227 consid. 4.3.3). En cas d'admission partielle du recours, les frais doivent être répartis selon la mesure dans laquelle chaque partie a succombé (cf. article 89 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase LPJA ; ACDP A1 22 127 du 16 mai 2023 consid. 7.1). Une exception à ce principe est néanmoins possible (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_63/2008 du 25 août 2008 consid. 4).

En l'occurrence, la recourante obtient finalement gain de cause sur la seule question (cf. *supra*, consid. 5) de l'insuffisance du permis de construire du 2 décembre 2021 en relation avec la dérogation des distances aux limites accordée par C \_\_\_\_\_. Ce point est fort insignifiant par rapport à l'enjeu principal du litige et aux autres griefs soulevés visant à obtenir l'interdiction totale de construire le mur et la place de parc litigieux. Dans ces circonstances, il se justifie de mettre l'entier des frais à la charge de la recourante. Ces frais sont arrêtés, en vertu principalement des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations, à 1500 fr. (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]).

**8.2.** Pour les mêmes motifs (cf. ég. art. 91 al. 2 LPJA et Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, *Öffentliches Prozessrecht*, 4<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 2068 ad § 26), la recourante, malgré l'admission très partielle de son recours, n'a pas droit à des dépens.

Par contre, elle doit verser à Z \_\_\_\_\_, qui a pris une conclusion dans ce sens (art. 91 al. 1 LPJA), une indemnité à ce titre pour les procédures de recours administratif et de droit administratif (art. 37 et 39 LTar). Le travail réalisé par l'avocate de l'intéressé devant les deux instances (Conseil d'Etat et Tribunal cantonal) a consisté en la rédaction des trois déterminations des 21 janvier 2022 [composée de 4 pages et 5 annexes], 24 juin 2022 [2 pages] et 13 février 2023 [5 pages et 2 annexes]). Cette activité justifie de fixer les dépens de Z \_\_\_\_\_, en l'absence de décompte LTar, à 1800 fr. (débours [les copies étant calculées à 50 cts l'unité ; cf. ATF 118 Ib 349 consid. 5a] et TVA compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 37 al. 2 et 39 LTar).

**8.3.** A toutes fins utiles, le Tribunal précise que l'admission très partielle du recours de droit administratif ne justifie pas de revoir la répartition des frais et dépens de la procédure de recours administratif.

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

1. Le recours est très partiellement admis.
2. La décision du Conseil d'Etat du 23 novembre 2022 est réformée en ce sens que le permis de construire du 2 décembre 2021 est complété par la condition suivante :  
« La servitude de dérogation des distances aux limites avec la parcelle n° 19124 devra être inscrite au registre foncier avant le début des travaux. Cette servitude devra également être inscrite en faveur de la commune de Val de Bagnes ».
3. Les frais, par 1500 fr., sont intégralement mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
4. X \_\_\_\_\_, qui supporte ses frais d'intervention, versera à Z \_\_\_\_\_ 1800 fr. à titre de dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Philippe Nantermod, avocat à Monthey, pour la recourante, au Conseil d'Etat, à Sion, à la commune de Val de Bagnes, au Châble, et à Maître Marie-José Barben-Perrodin, pour Z \_\_\_\_\_.

Sion, le 8 août 2023