

# **VS\_GERICHTE A1 11 229 vom 3. Februar 2012**

VS Kantonsgericht, 2012-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 11 229](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_11_229)

FR: VS\_GERICHTE A1 11 229 du 3 février 2012

IT: VS\_GERICHTE A1 11 229 del 3 febbraio 2012

## **Regeste**

JUGCIV A1 11 229 ARRÊT DU 3 FÉVRIER 2012 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : MM. les juges Jean-Pierre Zufferey, président, Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, assistés du greffier Ferdinand Vanay, statuant sur le recours de droit administratif formé le 31 octobre 2011 par W\_\_\_\_\_ et par les époux X\_\_\_\_\_, tous représentés par Me A\_\_\_\_\_ contre la décision du Conseil d'Etat du 28 septembre 2011, communiquée le 3 octobre 2011,

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du

### **E. 6**

octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). Propriétaires de biens-fonds situés en limite du n° uuu où doit être implanté le projet litigieux, W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ peuvent en particulier faire valoir un intérêt digne de protection à contester ce projet, de sorte que leur qualité pour agir est admise (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA). b) Le Conseil d'Etat a déposé ce dossier dans le dossier de la cause, comprenant celui de la commune de Z\_\_\_\_\_ ; la requête des recourants en ce sens est donc satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA). Le recours peut être jugé sans l'inspection des lieux que ceux-ci proposent, le dossier constitué comportant des plans qui suffisent à l'élucidation des faits pertinents et à la solution du litige (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA; ATF 130 II 425 consid. 2.1; RVJ 1989 p. 72; J.-C. Lugon, Quelques aspects de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives, RDAF 1989, p. 237 et les arrêts cités). Pour les mêmes motifs, la Cour renonce à ordonner une expertise. 2. a) A la forme, W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_ invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment que le Conseil d'Etat a refusé à tort d'ordonner une expertise qu'ils sollicitaient afin de calculer la surface brute de plancher utile (ci- après : SBP), ce moyen de preuve étant, selon eux, indispensable. b) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. féd. ; RS 101), comprend en particulier le droit pour l'intéressé de produire des preuves et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes. Néanmoins, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque le dossier lui permet de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428, cité in arrêt du Tribunal fédéral du 1C\_279/2011 du 7 octobre 2011, consid. 4.1).

c) Quoi qu'en disent les recourants, il n'était en l'occurrence pas nécessaire d'ordonner une expertise visant à déterminer la SBP du projet de Y\_\_\_\_\_. Les pièces au dossier permettaient de le faire. A la consultation des plans et de la feuille de calcul de l'indice d'utilisation du sol annexée à la demande de permis de bâtir, l'autorité aurait pu et dû conclure à un dépassement de la densité autorisée (cf. infra consid. 3), sans que le concours d'un expert ne soit nécessaire. La notion de SBP est en effet définie dans la loi. Elle ne revêt pas de caractéristiques techniques nécessitant une expertise pour être identifiée. Il revient avant tout à l'autorité de vérifier l'exactitude des calculs du constructeur et de décider, conformément aux dispositions légales, quelles surfaces doivent être prises en compte. Le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu doit, partant, être rejeté. 3. a) Au fond, les recourants soutiennent d'abord que le projet de Y\_\_\_\_\_ ne respecte pas la densité autorisée dans cette zone constructible H50. A teneur des art. 31 al. 4 et 188 RCCZ, l'indice d'utilisation de base est de 0,50 pour cette zone. Le projet remplissant les standards Minergie, il peut bénéficier d'un bonus d'indice de 15 %, à condition de ne pas dépasser une augmentation maximale de 0,15 (art. 20 LcEne). Ce bonus porte l'indice à 0,575. Sur cette base, le Conseil d'Etat a retenu que la SBP disponible sur le n° uuu est de 653,20 m<sup>2</sup> (568 + 85,20), ce que les recourants ne contestent pas céans. Il reste à vérifier si les surfaces de plancher prévues par le projet respectent cette limite. b) Aux termes de l'art. 5 al. 2 OC, la SBP correspond à « la somme de toutes les surfaces en dessus et en dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet ». Le glossaire des définitions de base et les modes de calcul selon l'art. 14 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC – RS/VS 705.1 ; art. 4 OC) précise cette notion en prévoyant plusieurs exceptions. Ainsi, n'entrent notamment pas en considération dans le calcul de la SBP : - les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage, - les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples, - les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables.

La réglementation communale reprend cette définition et prévoit des exceptions qui sont, pour l'essentiel, semblables à celles précitées, à l'exception du deuxième point (cf. art. 166 RCCZ ; infra consid. 3d). c) Les recourants ne contestent pas la SBP retenue par le Conseil d'Etat pour le rez- de-chaussée, soit 217,45 m<sup>2</sup>, obtenue sur la base des calculs annexés à la demande de permis de bâtir. Ils relèvent en revanche que ce résultat ne peut pas être transposé aux 1er et 2e étages, comme cela a été fait, car, à ces niveaux, la cage d'escalier est plus grande dans sa partie nord qu'au rez-de-chaussée. Cette remarque est pertinente : les plans au dossier montrent deux surfaces de 5,2 m par 1,4 m, soit

7,28 m<sup>2</sup> chacune, reliant les escaliers aux cotes -5.60 et -2.80. Ces petits couloirs desservent les appartements situés au rez-de-chaussée et au 1er étage et, pour cette raison, ne rentrent pas dans les exceptions légales précitées. Ils doivent donc être intégrés dans le calcul de la SBP. Par ailleurs, l'agencement de la construction, qui prévoit une entrée par le nord (cote +0.00) située entre le 2e (cote -1.40) et le 3e étage (cote +1.40), implique qu'à ce niveau également, les couloirs, escaliers et ascenseurs doivent être pris en considération dans le calcul de la SBP, dans la mesure où ils desservent les appartements situés dans les étages inférieurs. Il s'agit en tous les cas du hall d'entrée (12,48 m<sup>2</sup>) et de l'ascenseur (env. 2,7

m2), dès lors que celui-ci semble présenter une entrée à la cote +0.00. Consécutivement, la surface occupée par cet ascenseur devrait aussi être intégrée au calcul de la SBP à chacun des trois paliers inférieurs desservant les logements, ce qui n'a pas été le cas (cf. feuille de calcul annexée à la demande de permis de bâtir, où une surface de « gaine ascenseur » de 2,7 m2 a été déduite à tort). L'escalier montant vers le 3e étage ne devrait en revanche pas être pris en compte, pour autant que la surface du local commun chauffé qui se trouve à cet étage ne soit pas considérée comme un espace habitable, question qui sera laissée ouverte (cf. infra consid. 3d). Il s'ensuit que le calcul des surfaces annexé au permis de bâtir, sur lequel s'est fondé le Conseil d'Etat, omet d'inclure dans la SBP une surface de presque 40 m2 (2 x 7,28 m2 aux cotes -5.60 et -2.80, auxquels s'ajoutent des surfaces supérieures à 15 m2 au niveau de l'entrée et à 8 m2 pour l'ascenseur aux cotes -7.00, -4.20 et -1.40). Cela permet de constater que la SBP totale dépasse les 690 m2 et qu'elle est bien supérieure aux 653,20 m2 qu'autorise l'indice de densité majoré sur cette parcelle. Le projet ne pouvait donc pas être autorisé dans ces dimensions, ce qui justifie déjà l'annulation de la décision attaquée et, consécutivement, celle du permis de bâtir n° xxx. d) Les recourants soutiennent encore que la surface du local commun chauffé situé au 3e étage doit être incluse dans le calcul de la SBP. Sur ce point, la solution pourrait être différente, selon que l'on se réfère au droit cantonal ou au droit communal. Le premier exclut du calcul de la SBP « les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples » (cf. glossaire), exception que pourrait réaliser le local précité. Le second ne prévoit en revanche rien de tel (cf. art. 166 al. 3 RCCZ), dans un domaine où, a priori, le droit cantonal n'interdit pas aux communes de se montrer plus restrictives (cf. art. 2 et 6 OC). Toutefois, la question de savoir si la surface de ce local doit être prise en considération dans le calcul de la SBP peut en l'état demeurer indécise. Le projet ne peut en effet pas être autorisé dans sa forme actuelle car, indépendamment de cette question, il outrepassé d'ores et déjà la densité maximale admise, comme on vient de le voir. Le cas échéant, il reviendra à l'autorité communale, saisie d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, de déterminer le sort du local en question au regard de la réglementation locale, dont elle est plus à même d'interpréter les silences que l'autorité de recours. 4. a) En matière de distances, les recourants affirment que le remblai et le mur de soutènement, à 1 m 79 de la limite avec le n° yyy, propriété des époux X\_\_\_\_\_,

- 8 -

ne respectent pas la distance légale. Ils invoquent l'art. 144 LACC qui, figurant dans un chapitre consacré aux rapports de voisinage, prévoit 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 (al. 1) et réserve au surplus les règles du droit public des constructions (al. 2). Le Conseil d'Etat se réfère quant à lui à l'art. 147 al. 1 et 2 RCCZ, aux termes duquel les murs, clôtures et palissades peuvent être implantés en limite du fonds privé voisin si leur hauteur ne dépasse pas 1 m 50 ; dans le cas contraire, ils doivent être reculés de la moitié de la surhauteur. Il estime qu'en l'espèce, le mur litigieux, haut de 5 m, peut être implanté jusqu'à une distance de 1 m 75 (5 – 1,5 divisé par 2) de la limite. b) Les plans au dossier montrent que l'ouvrage litigieux est un vaste remblai couvrant tout le côté nord du bâtiment proprement dit jusqu'à la cote +0.00, située entre le 2e et le 3e étage. Partant de la limite nord avec le n° uuu, où il correspond au niveau du terrain naturel, ce remblai forme une esplanade qui sert à la fois d'accès au bâtiment et de parking partiellement couvert comptant au total treize places. Il est soutenu, à l'est et à l'ouest, par

des murs de béton. A l'ouest, du côté de la propriété des époux X\_\_\_\_\_ (n° yyy), ce mur longe sur 14 m 50 le terrain naturel descendant et fuit, à mesure qu'il s'élève, la limite de propriété. A son extrémité sud, là où il atteint sa hauteur maximale de 5 m, barrière non comprise, il se trouve à 1 m 79 de cette limite. Afin de déterminer si cette distance est réglementaire, il importe de définir la nature de l'ouvrage en question. c) aa) Celui-ci n'est pas reporté sur le plan de situation figurant au dossier, ce qui indique qu'il n'a jamais été considéré comme une construction en soi ni comme une partie de construction rattachée au bâtiment d'habitation. La définition de cette notion – qui couvre non seulement les bâtiments proprement dits, mais également les objets analogues, souterrains ou de surface, de caractère durable ou provisoire, utilisés pendant un laps de temps non négligeable en un endroit déterminé (P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 219, n° 493, avec le renvoi de la note 1224) – ne s'oppose a priori pas à ce que cet ouvrage soit considéré comme une construction. Mais cela ne suffit pour autant pas à le soumettre aux mêmes règles de distance que celles qui valent pour les bâtiments proprement dits. bb) La jurisprudence a au contraire admis qu'à défaut de prescriptions communales que réserve l'art. 21 LC, 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 à un ouvrage quelconque, sans rendre impossible l'aménagement de toute une partie du fonds (cf. RVJ 2010 p. 10, consid. 4c ; ACDP A1 05 158 du 28 octobre 2005, consid. 2a). Elle en a tiré comme conséquence que la hauteur des murs et des remblais et leur distance aux fonds adjacents ne peuvent, si ces ouvrages sont 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. ACDP A1 05 158 précité, consid. 4b ; ACDP A1 05 212 du 20 janvier 2006, consid. 3b ; ACDP A1 09 3 du 27

- 9 -

mars 2009, consid. 2). Tous ces cas concernaient des remblais et murs dont la hauteur ne dépassait pas 3 m, qui n'avaient aucun lien avec des éléments d'une construction assimilable à un bâtiment et qui pouvaient à ce titre être considérés comme des aménagements extérieurs non soumis aux règles de distance à la limite s'appliquant aux ouvrages pourvus de façades. cc) Dans un autre arrêt, la Cour a en revanche astreint le constructeur d'un important remblai, destiné notamment à accueillir une piscine et assorti d'un soutènement composé de caissons de bois d'une hauteur de 5 m à sa cote la plus élevée, à tenir la distance légale à la limite de la parcelle voisine. C'était en effet la seule façon d'éviter les gros inconvénients que l'ouvrage, assimilable à un bâtiment, occasionnait à un tiers, dans un quartier où le terrain était très pentu (ACDP A1 2004 129 du 30 septembre 2004, consid. 3 ; dans le même sens, v. arrêt du Tribunal fédéral 1P.446/2001 du 24 septembre 2001, consid. 2c / cc ; arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud AC.2004.0158 du 9 mai 2005, consid. 6b). La situation de l'espèce se rapproche de celle qui vient d'être exposée. L'imposant remblai qu'il est prévu d'aménager sur la partie nord du n° uuu peut en effet être assimilé à un bâtiment, du point de vue de sa hauteur par rapport au terrain naturel et des inconvénients qui en découlent pour le voisinage. L'enveloppe destinée à contenir ce remblai ne peut être appréhendée pour elle-même, comme s'il s'agissait de simples murs dont la seule vocation serait de marquer une séparation. La solution que retient le Conseil d'Etat – qui a fait application des règles de distances applicables aux murs, clôtures et palissades – ne peut donc pas être suivie. Les murs dont il est ici question apparaissent

avant tout comme des éléments de soutènement du remblai, dont ils sont partie intégrante. Compte tenu de leurs dimensions, ils pourraient même être perçus par un observateur extérieur comme des façades, formant une extension du bâtiment d'habitation auquel ils sont rattachés. En particulier, la hauteur du mur de soutènement ouest, à 5 m au maximum, sans compter le rehaussement d'au moins 1 m par l'installation d'une barrière, est de nature à causer des inconvénients importants pour les époux X\_\_\_\_\_. Une telle modification du terrain naturel à proximité des limites du terrain des prénommés change en effet sensiblement la configuration des lieux, dans un espace qui devrait demeurer en principe libre de constructions, notamment afin prévenir toute impression d'écrasement qu'un ouvrage massif comme celui de l'espèce pourrait dégager lorsqu'il est observé depuis la parcelle voisine. Quand bien même cette esplanade n'est pas prévue pour l'agrément et doit servir d'accès et de parking, il reste qu'elle peut aussi rendre inefficaces les écrans – haies d'arbustes, etc. – prévus pour préserver des regards les habitants des immeubles en contrebas. Indépendamment du niveau du terrain naturel, sa cote (+0.00) est d'ailleurs plus élevée que celle des balcons du 2<sup>e</sup> étage (-1,40). Il importe donc que cet ouvrage imposant respecte la distance à la limite réglementaire qui s'impose à tous les bâtiments proprement dits, auxquels il doit être assimilé.

- 10 -

d) Cette solution rend inopérante la règle de l'art. 144 al. 1 LACC qu'invoquent les recourants, le second alinéa de cette disposition réservant expressément les règles du droit public des constructions qui, comme on vient de le voir, doivent s'appliquer en l'espèce. Le RCCZ fixe la distance minimale à la limite à 4 m (cf. art. 32 al. 2 et art. 188). Distant de cette limite de 1 m<sup>79</sup> au maximum, le projet ne respecte pas la réglementation communale en vigueur dans cette zone H50. En ce sens, le grief des recourants doit être admis. S'il entend maintenir sa demande, le constructeur devra proposer une solution différente qui pourrait, par exemple, tenir la distance à la limite à 4 m ou tableur sur un résultat moins dommageable pour les fonds voisins, notamment en terme de hauteur, et qui permettrait de considérer le remblai et les murs qui le soutiennent comme un aménagement extérieur non soumis aux règles sur les distances à la limite applicables aux façades. 5. a) Attendu ce qui précède, la décision entreprise, qui confirme à tort la régularité du permis de construire n° xxx, doit être annulée. Le projet de Y\_\_\_\_\_ ne pouvant pas être autorisé dans sa forme actuelle, il devra être modifié et faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. Cette conclusion entraîne l'admission du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA), sans qu'il ne soit besoin d'examiner les autres griefs formulés par W\_\_\_\_\_ et les époux X\_\_\_\_\_. La question du nombre suffisant de places de parc peut être laissée indécidée. Il n'y a en effet guère d'intérêt à examiner les griefs que formulent les recourants sur ce point, du moment que le projet de Y\_\_\_\_\_ devra être modifié, d'une manière qu'il lui appartiendra de définir, en ce qui concerne le remblai où il était prévu d'aménager ces places. De même, puisqu'une nouvelle demande d'autorisation de construire devra être déposée et que, le cas échéant, un nouveau dossier sera constitué, il n'y a pas lieu de vérifier si, comme le soutiennent les recourants, le dossier lié à la demande d'autorisation de construire du xxxxx 2009 est incomplet quant à l'installation de la pompe à chaleur et du système de ventilation qui y est lié. b) Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont à la charge de Y\_\_\_\_\_, qui succombe dans ses conclusions (art. 89 al. 1 LPJA) et qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celle-ci versera en outre des dépens aux recourants, qui ont pris une conclusion dans ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91

al. 1 LPJA). Les frais perçus par le Conseil d'Etat doivent également être supportés par Y\_\_\_\_\_. c) Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 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), l'émolument de justice est fixé à 1'500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Y\_\_\_\_\_ versera en outre 2'400 fr. de dépens aux recourants pour les deux instances de recours.

- 11 -

Prononce

1. admet le recours et annule la décision du Conseil d'Etat du 28 septembre 2011 ; 2. met 1'500 fr. de frais à la charge de Y\_\_\_\_\_ et lui refuse les dépens ; 3. met les frais du Conseil d'Etat (800 fr.) à la charge de Y\_\_\_\_\_ ; 4. dit que Y\_\_\_\_\_ versera 2'400 fr. de dépens aux recourants ; 5. communique le présent arrêt à Me A\_\_\_\_\_, pour les recourants, à Me B\_\_\_\_\_, pour Y\_\_\_\_\_, à la commune de Z\_\_\_\_\_ et au Conseil d'Etat.

Sion, le 3 février 2012

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.