

# VS\_GERICHTE A1 15 146 vom 26. Februar 2016

VS Kantonsgericht, 2016-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 15 146](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_15_146)

FR: VS\_GERICHTE A1 15 146 du 26 février 2016

IT: VS\_GERICHTE A1 15 146 del 26 febbraio 2016

## Erwägungen

### E. 1

Régulièrement formé par des propriétaires sis à proximité immédiate ou à faible distance du n° xxx1, le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). 2.1 Q\_\_\_\_\_ et consorts requièrent le Tribunal de constater la nullité du permis de bâtir confirmé en instance de recours administratif. A l'appui de cette conclusion principale du recours, ils relèvent que les parts d'étages détenues par la Ville de N\_\_\_\_\_ totalisent 300 millièmes. A les écouter, cette collectivité publique revêtait dès lors une position de partie au projet, pour 30 % au moins, circonstance qui l'empêchait de se prononcer matériellement sur la demande d'autorisation de construire en vertu des règles de compétence prévues par le droit cantonal de la construction. 2.2 L'article 2 alinéa 2 LC dit que « [l]a commission cantonale des constructions est [...] compétente pour les projets dont la commune est requérante ou partie ». Selon l'article 46 alinéa 1 OC, « les projets [...] dont la commune est requérante ou partie pour 30 pour cent au moins sont subordonnés à une autorisation de construire de la commission cantonale des constructions ». Introduites par des nouvelles du

### E. 4

septembre 2003 (modification de la LC) et du 8 juin 2004 (modification de l'OC), ces règles tendent à éviter que les communes soient « juges et parties » (cf. Bulletin des séances du Grand Conseil du Canton du Valais - BSGC, session ordinaire de juin 2003, p. 308). Selon les messages accompagnant ces projets de modifications, est partie « une commune qui intervient dans un projet en tant que copropriétaire, actionnaire, etc. avec une participation supérieure à un pourcentage à fixer dans l'ordonnance » (ibidem). Ce pourcentage a été arrêté à 30 pour cent à l'article 46 alinéa OC, en considération du fait qu'à partir de ce taux, « [...] la commune est suffisamment impliquée dans un projet pour que la compétence de décider soit transférée à la commission cantonale des constructions » (BSGC, session ordinaire de juin 2004, p. 897). 2.3 En l'espèce, le Conseil d'Etat a jugé que, du moment que l'ouvrage querellé ne se rapportait à aucune des unités d'étages - déjà construites - sur lesquelles la commune de N\_\_\_\_\_ disposait d'un droit exclusif, cette collectivité publique ne participait d'aucune manière au projet et était compétente pour statuer. L'intimée, qui est du

- 7 - même avis, ajoute céans que l'acte du 18 septembre 2012 institue des sous-communautés (cf. p. 8 dudit acte) et « sauvegarde totalement l'indépendance des immeubles, soit de l'immeuble public affecté à l'usage militaire et de l'immeuble privé autorisé par la décision attaquée ». Ainsi, faute d'être partie de la sous-communauté des propriétaires d'étages des futurs appartements, la commune de N\_\_\_\_\_ n'intervenait ni comme requérante ni comme partie au projet. Le Tribunal ne peut souscrire à cette

opinion, qui perd en effet de vue que, dans le régime de la communauté des propriétaires d'étages, chaque propriétaire d'étages est copropriétaire de tous les locaux de la propriété par étages, même ceux attribués en droit exclusif à un autre propriétaire d'étages : si la propriété par étages est une forme particulière de copropriété, elle n'en reste pas moins une copropriété (A. Wermelinger, La propriété par étages, 3e éd., 2015, n° 5 ad art. 712a CC et les références citées). Le droit du propriétaire d'étage, comme tout droit de copropriété, porte ainsi sur l'immeuble tout entier (P.-H. Steinauer, Les droits réels, t. I, 5e éd., 2012, n° 1124a et les références). Sur cet arrière-plan, l'on ne saurait valablement prétendre que la commune de N\_\_\_\_\_ n'est d'aucune manière concernée par l'édification d'un bâtiment d'habitation en partie sur les dalles des ouvrages existants. Sa qualité de partie au projet au sens de l'article 2 alinéa 2 LC - disposition qui ne confère pas à la notion une portée différente de celle qui découle de l'article 6 lettre a LPJA (« personne physique ou morale dont les droits et obligations sont ou pourraient être atteints par la décision à prendre ; cf. p. ex. A1 12 160 du 19 avril 2013 consid. 7.3 et P1 09 63 du 26 mai 2010 consid. 4b) - est inhérente à son statut de copropriétaire (d'étages), à raison de 300 millièmes, ce que confirment les travaux législatifs, desquels il ressort expressément qu'une commune intervenant dans un projet comme copropriétaire doit se dessaisir du dossier au profit de la CCC. Cette solution se justifie également au regard de la position particulière de la Ville de N\_\_\_\_\_, appelée à statuer sur une demande d'autorisation de construire concrétisant la propriété par étages qu'elle a constituée le 18 septembre 2012 sur son bien-fonds. Le projet s'inscrit par ailleurs dans le prolongement de la cession par P\_\_\_\_\_, à titre onéreux, des parts de PPE, moyennant que G\_\_\_\_\_ SA introduise la procédure d'autorisation d'ici fin 2012 et la poursuive jusqu'à l'obtention de la décision définitive de « l'autorité compétente », qu'elle entreprenne les travaux dans un délai d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation de construire en force et continue ces travaux jusqu'à la fin de l'exécution du complexe immobilier autorisé, engagements en garantie desquels un droit d'emption a été constitué en faveur de la municipalité.

- 8 - 2.4 Au vu des circonstances exposées ci-dessus, force est d'admettre que la demande d'autorisation de construire était à trancher par la CCC et non par la Ville de N\_\_\_\_\_. Le moyen tiré d'une violation des règles de compétence des articles 2 alinéa 2 LC et 46 alinéa 1 LC est donc bien-fondé. La question de savoir si ce vice non sanctionné à tort par le Conseil d'Etat est suffisamment grave pour entraîner la nullité du permis de bâtir souffre de rester indécise. Ici, l'on ne décèle en effet aucun intérêt à distinguer entre nullité et annulabilité. Il se justifie, partant, de s'en tenir à ce régime-ci, qui fait règle, et, en conséquence, d'annuler le prononcé attaqué ainsi que l'autorisation municipale de construire du 18 septembre 2014. 3.1 Cette issue du litige s'impose pour une autre raison encore, en rapport avec l'intégration de l'immeuble dans son environnement, jugée cette fois-ci satisfaisante par le Conseil d'Etat. Sur ce point, la décision attaquée retient que le projet modifié ne présente désormais plus qu'une hauteur totale perceptible depuis la plaine de 22 mètres depuis le chemin de B\_\_\_\_\_ jusqu'à la ligne supérieure de la toiture. Cette hauteur excédait de 8 mètres 50 la limite de 13 mètres 50 prévue par l'article 30 alinéa 3 RCCZ et n'entraînait qu'un dépassement du chemin H\_\_\_\_\_, à l'amont, de 2 mètres en moyenne. La longueur de 70 mètres demeurait, mais ne pouvait empêcher à elle seule l'édification du bâtiment dès lors que l'ordre contigu était autorisé dans cette zone et que les constructions échelonnées n'y étaient pas interdites. L'instance précédente a également souligné que la hauteur de 22 mètres ne s'appliquait pas sur toute la longueur puisqu'une portion centrale de 15 mètres de long était abaissée jusqu'à un maximum de 14

mètres de hauteur environ, soit un peu plus que le maximum réglementaire. C'était déjà le cas pour le précédent projet mais, de l'avis de l'instance précédente, l'échancrure ainsi créée était mieux mise en valeur en ce sens qu'elle rompait davantage l'impression de barre vu l'abaissement de 3 mètres des deux corps voisins à l'est et à l'ouest. La décision attaquée relève enfin que la hauteur des corps n'excède à aucun endroit le maximum de 13 mètres 50 depuis le terrain naturel ou excavé actuel. Il fallait garder à l'esprit que, dans l'hypothèse où des villas contiguës avaient été prévues en lieu et place du bâtiment litigieux, la hauteur aurait été identique. En définitive, contrairement à ce qui était le cas pour le projet autorisé le 19 décembre 2013, la Ville de N\_\_\_\_\_ avait fait un usage non critiquable de son très large pouvoir d'appréciation. 3.2 Les recourants contestent à juste titre ce point de vue. Dans sa volumétrie et sa conception, le second projet n'emporte, objectivement, aucun changement notable par rapport à celui qu'avaient préavisé négativement les différents experts consultés et que

- 9 - le Conseil d'Etat avait, sur la base de ces avis autorisés, censuré. Pour l'essentiel, l'ouvrage en procès ne se différencie du précédent que du point de vue de sa hauteur. Mesurée sur les plans des façades est et ouest (plans 10.a du 04.04.2013, respectivement plan 10 du 05.05.2014), depuis le niveau de la route communale de A\_\_\_\_\_ jusqu'au niveau « toiture », cette hauteur est, pour le premier projet, de 24 mètres en façade ouest, de 25 mètres en façade est. Ainsi calculée, cette hauteur est de 21 mètres 65 à l'ouest, où il faut retrancher des 22 mètres 95 les 130 centimètres relatifs aux superstructures. A l'est, on retrouve cette cote de 22 mètres 95 prenant pour référence l'altitude de 715 mètres. Calculée depuis le niveau effectif de la route communale de A\_\_\_\_\_, environ 1 mètre plus bas, la hauteur est de quelque 22 mètres 65. La réduction de la hauteur totale perceptible depuis la plaine est ainsi d'environ 2 mètres 50. Le second projet conserve, pour le reste, son imposante longueur de près de 70 mètres. L'échancrure qu'évoque le Conseil d'Etat conserve sa dimension horizontale (15 m 35) et les corps qui s'élèvent de part et d'autre totalisent chacun une longueur inchangée de 28 mètres 80 (comparer à cet égard les plans 00-2 du 03.04.2013, respectivement 09 du 05.05.2014 des façades nord et sud). Le bloc d'environ 70 mètres qui s'étend au-dessous de l'échancrure s'élève, à une dizaine centimètres près, à la même altitude qu'auparavant. Au final, la ressemblance de l'ouvrage objet du présent procès avec celui qu'a annulé le Conseil d'Etat est frappante ; elle se constate de manière immédiate à la confrontation des plans initiaux et modifiés de la façade nord ou des façades ouest et est. 3.3.1 Cela étant, l'on ne saurait faire abstraction des préavis négatifs émis de façon concordante par les spécialistes municipaux et cantonaux (supra p. 3 s.), dont l'opinion n'a pas été sollicitée par les autorités précédentes relativement au second projet. L'appréciation portée par ces spécialistes à l'endroit de la construction annulée sur recours administratif conserve toute sa pertinence et ne permet pas de juger différemment l'ouvrage en procès sous l'angle esthétique. La disproportion entre le nouveau bâtiment et les constructions environnantes est toujours autant manifeste et doit être considérée, à l'instar du projet d'origine, comme portant une atteinte massive à l'aspect du site et rompant de manière inadmissible l'harmonie générale du coteau de P\_\_\_\_\_. Les spécialistes consultés avaient unanimement critiqué la volumétrie « hors d'échelle » du bâtiment initial, stigmatisé son caractère « très étranger au site », son incohérence avec le bâti environnant, et l'impact visuel de la construction, « fort visible », depuis la plaine, problématiques auxquelles le second projet, dont on notera qu'il a été déposé au greffe municipal antérieurement à la prise de position de la SCS, ne remédie nullement. Ces considérations sont pertinentes.

- 10 - 3.3.2 La Ville de N\_\_\_\_\_ insiste céans sur le fait que le recours à l'avis de spécialistes n'est que facultatif (art. 41 OC et art. 74 al. 7 RCCZ) et que leurs opinions ne sont pas contraignantes (art. 44 OC et art. 74 al. 2 RCCZ). Reste qu'ici, plusieurs spécialistes, relevant notamment du cercle municipal, se sont prononcés défavorablement à propos du premier projet. Personne ne prétend que leur appréciation négative refléterait un sens esthétique particulier ou un goût orienté d'une façon bien définie. Cette appréciation se réfère, au contraire, à des considérations objectives et à des conceptions répandues et aboutit à une conclusion que l'examen des différentes prises de vue du coteau de P\_\_\_\_\_ et des photomontages que renferme le dossier ne vient pas infirmer. Le Tribunal ne saurait donc remettre en cause ces avis spécialisés (cf. à ce propos I. Chassot, La clause d'esthétique en droit des constructions in RFJ 1993 p. 105 s) sur lesquels a tablé le Conseil d'Etat pour admettre le premier recours. Devant l'instance précédente, l'intimée avait produit un rapport du 24 mars 2015 de l'architecte L\_\_\_\_\_ concluant au fait que le second projet « va dans le sens des diverses discussions et avis des commissions ». Ce rapport n'est cependant pas de nature à ébranler l'avis de I\_\_\_\_\_, de J\_\_\_\_\_ ou des membres de la SCS lorsqu'on y lit qu'il « est bien clair que [l]a présence [de la façade nord] est forte » et qu'« il est juste que la morphologie choisie n'a [...] pas de référence à cette échelle à proximité (Ancienne commune de P\_\_\_\_\_ ) ». Enfin, l'argument selon lequel le législateur aurait, en zone mixte de D\_\_\_\_\_, délibérément accepté la possibilité d'édifier des bâtiments ayant une échelle différente de celle des maisons individuelles majoritaires sur le coteau de P\_\_\_\_\_, de sorte que la volumétrie du projet ne serait, de soi, pas critiquable, ne convainc pas. Il apparaît, au contraire, que sa préoccupation était simultanément d'assurer une intégration réussie de ces constructions dans leur environnement, comme l'indiquent les alinéas 2 et 3 de l'article 29 RCCZ, aux termes desquels la zone a pour but de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé pour l'habitat, le commerce ainsi que pour les activités publiques et semi-publiques (al. 2) et les nouvelles constructions doivent être intégrées dans le quartier de sorte que les accès aux installations publiques et semi-publiques soient aisés (al. 3). 3.4 Il résulte de ce qui précède que le second projet ne pouvait, sous l'angle des clauses générales d'esthétique des articles 74 alinéa 1 RCCZ ou 17 alinéa 1 LC - dont le considérant 3c 2e paragraphe de la décision attaquée résume valablement la portée, non litigieuse (cf. ég. à ce propos RVJ 2015 p. 29 consid. 3.2 et 3.3) - non plus être agréé. Le grief correspondant du recours est bien fondé.

- 11 -

#### **E. 4.1**

En définitive, le recours est admis pour les motifs exposés sous considérants 2 et 3. Le prononcé attaqué doit être en conséquence annulé, comme aurait dû l'être, devant le Conseil d'Etat, le permis de bâtir du 18 septembre 2014 (art. 80 al. 1 let. e et 60 LPJA).

#### **E. 4.2**

Cette issue du litige s'impose au vu du dossier (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Elle dispense le Tribunal d'examiner les autres griefs du recours.

#### **E. 4.3**

Les frais, arrêtés à 800 fr. par le Conseil d'Etat, sont mis à la charge de Z\_\_\_\_\_, qui paiera un émolument de justice fixé, sur le vu du principe de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr. pour l'instance de recours de droit administratif.

L'intimée versa en outre un montant global de 2500 fr. (TVA et débours compris) de dépens aux recourants pour les deux procédures de recours, sans y avoir droit pour elle-même (art. 89 al. 1 et 91 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 4, 11, 13 al. 1, 25, 27, 37 al. 2 et 39 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).

Prononce

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