

VS_GERICHTE A1 23 49 vom 7. August 2023

VS Kantonsgericht, 2023-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_23_49

FR: VS_GERICHTE A1 23 49 du 7 août 2023

IT: VS_GERICHTE A1 23 49 del 7 agosto 2023

Regeste

A1 23 49 ARRÊT DU 7 AOÛT 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Matthieu Sartoretti, greffier, en la cause X _____ ET Y _____, A _____, recourants, représentés par Maître Stéphane Veya, avocat, 1920 Martigny contre CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, 1951 Sion, autorité attaquée, COMMUNE DE B _____, B _____, autre autorité, et Z _____, B _____, tiers concerné, représenté par Maître Frédéric Forclaz, avocat, 1951 Sion (Construction et urbanisme) recours de droit administratif contre la décision du 8 février 2023

Erwägungen

E. 1

Adressé en temps utile au Tribunal cantonal, le recours respecte les exigences formelles applicables et émane de X _____ et Y _____ qui, dans la mesure où ils sont copropriétaires de la parcelle immédiatement voisine de celle destinée à accueillir le projet litigieux, disposent de la qualité pour recourir (art. 52 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC ; RS/VS 705.1], 44, 46 et 48 de la loi du

E. 6

octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6], applicables par renvoi des art. 36 LC et 80 al. 1 LPJA ; sur la qualité pour recourir du voisin direct, cf. ATF 121 II 171 consid. 2b). Le recours est par conséquent recevable. 2.1 A titre liminaire, le Tribunal relève qu'en vertu de l'effet dévolutif du recours, la décision du Conseil d'Etat du 8 février 2023 s'est substituée à celle du conseil municipal du 29 mars 2022, ce qui entraîne l'irrecevabilité de la conclusion tendant à l'annulation de cette dernière (p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 2C_216/2023 du 22 juin 2023 consid. 1.5). Par ailleurs, comme l'expose à juste titre le constructeur, le renvoi opéré par les recourants à l'argumentation développée dans une procédure antérieure est inadmissible eu égard aux exigences de motivation découlant de l'art. 80 al. 1 let. c LPAJ, en relation avec l'art. 48 al. 2 LPJA (ACDP A1 16 105 du 20 janvier 2017 consid. 1.2 et les références citées). Il n'en sera par conséquent pas tenu compte, de sorte que seuls les griefs expressément formulés et motivés par les intéressés dans la présente cause seront examinés ci-après. 2.2 Le Tribunal relève également que la commune de B _____ est née de la fusion des communes de I _____, J _____, K _____ et A _____ au 1er janvier 2017. L'art. 5 du contrat de fusion fixait une période transitoire, échéant le 31 décembre 2020. Durant ce laps de temps, les règlements des ex-communes demeureraient applicables, sauf si une réglementation uniforme les abrogeait plus tôt. Cet art. 5 ne valait pas pour les règlements déjà uniformisés, soit ceux votés et approuvés avant le 9 mars 2016 pour les territoires des futures ex-communes, ce qui est le cas du RIC qui est par conséquent applicable au présent

cas. 3.1 La première critique des recourants concerne la validité des signatures apposées sur la demande d'autorisation de construire, d'une part, et sur les plans d'architecte mis à l'enquête publique, d'autre part.

- 7 - S'agissant du premier moyen, ils reconnaissent que la propriétaire avait nanti le constructeur d'une procuration en vue de l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle, mais contestent la validité de la procuration signée par ce dernier en faveur du bureau d'architecture, faute pour la propriétaire d'avoir conféré au constructeur un pouvoir de substitution. Au surplus, la formule n'était signée que par H _____ qui ne disposait toutefois que de la signature collective à deux. Dans ce contexte, il serait « étonnant » que le Conseil d'Etat n'ait « rien trouv[é] à y redire », alors que l'apposition de la signature de G _____ serait intervenue bien après le dépôt de la demande d'autorisation. Dans leur second moyen, les recourants s'en prennent à l'absence de date et de signature sur les plans fournis en annexe à la demande d'autorisation de construire, contrairement à ce que prescrivent l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) et le RIC. Cette informalité aurait dû être régularisée par le conseil municipal, avant de procéder à l'enquête publique. En s'abstenant de le faire, l'autorité n'aurait pas été en mesure de s'assurer que les plans ne soient pas ultérieurement modifiés et, surtout, aurait « empêché toute personne disposant d'un intérêt digne de protection de faire valoir son droit ». 3.2.1 Les art. 39 al. 4 LC et 24a al. 2 OC exigent que la demande d'autorisation de construire soit signée manuscritement ou numériquement par l'auteur des plans, le propriétaire du fonds et le requérant ou son mandataire. L'art. 29 al. 1 OC dispose en outre que les plans doivent être datés et signés par le requérant ou son mandataire et par l'auteur du projet. Cette exigence est reprise à l'art. 5.8 let. d RIC. Sur la base de l'art. 42 al. 1 LC, le projet est mis à l'enquête publique dans les trente jours suivant la réception du dossier complet, l'autorité étant habilitée, en vertu de l'art. 31 OC, à fixer un délai pour corriger les dossiers incomplets. 3.2.2 En procédure administrative, il résulte de l'art. 11 LPJA – qui constitue une règle générale applicable aux procédures contentieuses et non contentieuses, cf. art. 1 et 2 LPJA – qu'une partie peut se faire représenter dans toutes les phases de la procédure, à moins qu'elle ne doive agir personnellement en vertu de la loi ou pour les besoins de l'instruction (al. 1). L'autorité peut exiger du mandataire qu'il justifie ses pouvoirs par une procuration écrite (al. 2). Dès lors que la loi prévoit qu'une procuration peut – et non pas doit – être fournie spontanément, il en résulte que l'autorité administrative peut en principe se fier à l'apparence créée par les agissements des différents intervenants à la demande d'autorisation concernant leurs pouvoirs de représentation. On ne saurait par conséquent se montrer excessivement formaliste en exigeant par exemple du conseil

- 8 - municipal qu'il sollicite systématiquement des procurations écrites de toutes les personnes intervenant comme représentantes de l'une ou l'autre des parties. Pour le reste, les rapports internes entre représentant et représenté sont régis par le droit privé, comme le sont d'ailleurs les effets de la représentation dans les rapports avec les tiers, notamment l'administration (Pierre Moor / Etienne Poltier, Vol. II, 3e éd., 2011, p. 75). Il s'agit en particulier des art. 32 ss de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (CO ; RS 220), selon lesquels lorsque le représentant manifeste agir au nom du représenté, ce dernier est lié s'il avait conféré les pouvoirs nécessaires à cet effet dans leurs rapports internes (procuration interne, cf. art. 32 al. 1 CO), si le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente, cf. art. 33 al. 3 CO) ou encore si le représenté qui n'avait confié aucun pouvoir

de représentation au représentant ratifie l'acte (art. 38 al. 1 CO ; ATF 146 III 37 consid. 7.1, 131 III 511 consid. 3.1). 3.2.3 En lien avec la procédure d'autorisation de construire, le Tribunal de céans a déjà jugé que l'absence de certains documents dans le dossier d'enquête, en l'occurrence un extrait du registre foncier et un calcul de densité, pouvait être qualifiée d'atteinte de peu de gravité. Cette appréciation était fondée sur le constat que les recourants avaient pu consulter ces documents à l'occasion de la procédure de recours administratif et n'avaient en définitive éprouvé aucun préjudice puisqu'ils avaient été en mesure de se déterminer sur les éléments qu'ils contenaient (ACDP A1 19 193 du 28 mai 2020 consid. 3.3). Dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral n'a pour sa part pas sanctionné l'appréciation cantonale selon laquelle l'absence de signature sur certains plans, en l'occurrence celle du propriétaire, constituait une informalité mineure qui avait été réparée dans l'instance de recours, de sorte que l'annulation du permis de construire de ce chef aurait relevé du formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 1C_80/2017 du 20 avril 2018 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral soulignait encore qu'il n'était question que de l'absence de signature des plans et non de la demande d'autorisation et que les recourants se contentaient de se prévaloir de cette irrégularité sans exposer en quoi elle aurait eu une incidence sur leur situation (Ibidem). 3.3.1 En l'espèce, le bureau d'architecture a, comme il le devait, signé la formule de demande d'autorisation de construire en sa qualité d'auteur des plans. Il bénéficiait en outre d'une procuration de Z _____ du 7 juin 2021 qui lui permettait de signer la demande en qualité de mandataire du constructeur (requérant). Enfin, il n'est pas nécessaire de déterminer si, sur la base des documents fournis, à savoir la procuration précitée du 7 juin 2021 et la promesse de vente dans laquelle la propriétaire conférait au

- 9 - constructeur « pleins pouvoirs pour effectuer toutes les démarches nécessaires à l'autorisation de construire, notamment signer tous documents », le bureau d'architecture était autorisé à signer au nom de la propriétaire en vertu d'une substitution de pouvoirs. En effet, le conseil municipal, tiers à la relation liant la propriétaire et le bureau d'architecture, pouvait quoi qu'il en soit déduire de ces documents et du comportement du bureau d'architecture l'existence d'un pouvoir de représentation (procuration apparente de l'art. 33 al. 3 CO), ce qui clôt le débat. La question de savoir si le bureau d'architecture est allé au-delà des pouvoirs effectivement conférés et, cas échéant, les conséquences qui en résulteraient, sont quant à elle des questions qui ont trait aux rapports internes des protagonistes, sans incidence sur la présente procédure. 3.3.2 Il est en revanche exact que le bureau d'architecture n'était valablement engagé que par la signature de ses deux associés gérants, dont l'une faisait défaut sur la formule de demande d'autorisation. De même, l'absence de signature des plans d'architecte était contraire aux art. 29 al. 1 OC et 5.8 let. d RIC. Néanmoins, ces éléments ont été rectifiés postérieurement à l'enquête publique par l'apposition des signatures manquantes. S'ils critiquent le procédé, les recourants ne soufflent toutefois mot du fait qu'ils en ont été informés par le conseil municipal le 3 mai 2022 et qu'un délai leur a formellement été imparti pour se déterminer à ce sujet, ce qu'ils ont toutefois renoncé à faire. Représentés par un mandataire professionnel, ils n'ignoraient cependant pas qu'en vertu du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst. ; RS/VS 101]), il incombe à celui qui constate un prétendu vice de procédure de le signaler immédiatement, à un moment où il peut encore être corrigé, mais qu'il ne peut attendre, passif, qu'il se concrétise, afin de s'en prévaloir ultérieurement devant l'autorité de recours (ATF 143 IV 397 consid. 3.4.2, 143 V 66 consid. 4.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_268/2021 du 26 novembre 2021 consid. 2.1 et

2D_47/2019 du 13 novembre 2019 consid. 3.3 ; ACDP A1 22 86 du 1er mars 2023 consid. 3.2.3). Ils ne pouvaient dès lors se taire au moment où ils en ont eu connaissance, pour s'en prévaloir ensuite dans la procédure de recours administratif. Quoi qu'il en soit, l'absence de la signature de l'un des associés gérants sur la formule de demande d'autorisation, ainsi que l'absence de toute signature et de date sur les plans constituaient manifestement des informalités mineures auxquelles il était possible de remédier même postérieurement à l'enquête publique. Cette appréciation se justifie d'autant plus que les recourants ne prétendent ni n'expliquent avoir subi un quelconque préjudice de ce chef. Il serait par conséquent contraire au principe d'économie de

- 10 - procédure d'annuler la décision entreprise pour ce motif, les intéressés n'ayant aucun intérêt à faire annuler la décision pour ce motif. L'affirmation selon laquelle les carences relevées auraient empêché les autorités successives de s'assurer que les plans ne soient pas modifiés tombe également à faux. D'une part, on distingue mal comment le constructeur pourrait modifier des plans transmis à l'autorité sans que celle-ci en soit informée. D'autre part, la signature des plans par les précités n'est pas de nature à prévenir une modification induite des plans. C'est au contraire l'apposition du sceau communal ou tout autre procédé équivalent au moment de l'approbation des plans qui garantit que les plans du projet autorisé ne soient plus modifiés. Il n'est par ailleurs pas crédible d'affirmer que les défauts de signature auraient empêché des personnes disposant d'un intérêt digne de protection d'exercer leur droit. Ce constat aurait au contraire dû les encourager à se manifester s'ils y voyaient un motif d'irrégularité. 3.4 Les considérations qui précèdent entraînent le rejet des griefs. 4.1 Dans un second moyen, les recourants estiment qu'après avoir constaté que le dossier d'enquête était incomplet s'agissant de la clôture projetée, le Conseil d'Etat ne pouvait se limiter à annuler le permis en tant qu'il autorisait cet aménagement et à le confirmer pour le surplus. A les suivre, l'incomplétude du dossier aurait ainsi exigé l'annulation pure et simple de la décision querellée dans son entier et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour complément d'instruction et nouvelle décision. 4.2 Par leur argumentation, les recourants perdent de vue que le Conseil d'Etat est, de par la loi, habilité à modifier la décision attaquée à l'avantage ou au détriment d'une partie (art. 61 al. 1 et 2 LPJA), ce qui comprend non seulement l'annulation intégrale mais également partielle de la décision. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, l'étendue de l'annulation ne peut être fixée abstraitement, en fonction du type d'irrégularité. Elle se détermine bien plutôt à la lumière de ce qui est nécessaire pour rétablir une situation conforme au droit dans le cas d'espèce et seule la partie viciée sera annulée si l'on peut présumer que la décision aurait été rendue même en son absence (Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, no 905). En d'autres termes, l'irrégularité n'entraîne que les conséquences nécessaires pour y remédier (Pierre Moor / Etienne Poltier, op. cit., p. 363). Il s'agit d'une concrétisation du principe de proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.) qui, à défaut, serait violé, faute pour l'annulation totale de respecter le critère de la nécessité, voire de la proportionnalité au sens étroit (sur le principe de proportionnalité et ses diverses composantes, cf. p. ex. ATF 148 I 160 consid. 7.10 et ACDP A1 22 95 A1 22 95 consid. 5.3.1).

- 11 - 4.3 En l'occurrence, la décision initiale a été modifiée au détriment du constructeur qui devra solliciter une autorisation distincte pour la clôture litigieuse, faute pour les plans déposés de contenir les informations nécessaires à l'autorisation d'un tel aménagement. Ce faisant, le Conseil d'Etat a garanti le rétablissement d'une situation conforme au droit du seul élément qu'il a jugé non conforme à la loi. Procédant ainsi, il a également garanti le

respect des droits des voisins, singulièrement des recourants, qui pourront se manifester dans le cadre de cette nouvelle procédure s'ils l'estiment judicieux. S'agissant d'un aménagement extérieur totalement dissociable du projet de villa, c'est à bon droit et conformément au principe de la proportionnalité que l'autorité précédente a annulé partiellement le permis de construire. 4.4 Manifestement mal fondé, le moyen est rejeté. 5.1 Les recourants invoquent ensuite la clause d'esthétique à l'appui de l'annulation de la décision attaquée. Cette dernière retient en effet ce qui suit : « [La construction litigieuse sera] érig[ée] dans un quartier résidentiel dont les constructions, à part leur toiture à deux pans, sont très disparates quant à leur forme et à leur apparence. La présence de béton dans les habitations des alentours est importante, y compris au rez-de-chaussée du chalet des recourants, et la proportion de bois est variable, pas toujours prépondérante. Les ouvertures et les configurations architecturales n'ont aucune unité. La villa à l'arrière du terrain du requérant a même une orientation différente des autres. [...] Les volumes projetés sont d'une certaine importance, mais respectent les exigences réglementaires et ne paraissent pas devoir être nettement supérieurs à ceux des villas proches ; les recourants n'ont effectué, quant à eux, aucune comparaison pouvant permettre de penser le contraire. Le béton apparent, en soi, n'est pas un matériau forcément laid, même dans un contexte montagnard ; les recourants – qui l'ont eux-mêmes utilisé – ne démontrent en tout cas pas en quoi il le serait en l'espèce. Enfin, aucun élément d'un patrimoine bâti ou digne d'être protégé sur le plan visuel n'existe à proximité [...]. Aussi le Conseil d'Etat a-t-il estimé que la construction projetée s'harmoniserait de manière satisfaisante avec le bâti environnant. D'un tout autre avis, les recourants soutiennent céans que le projet réduirait à néant l'esthétique du quartier composé de constructions certes variées mais présentant néanmoins une homogénéité architecturale. Le défaut d'intégration proviendrait du fait que le deuxième corps de bâtiment serait un parallélépipède rectangle en béton de 130 m² d'emprise au sol et volumineux, de surcroît dépourvu de toitures à deux pans,

- 12 - contrairement aux constructions environnantes. Visuellement, l'impact préjudiciable de l'utilisation de béton apparent serait accentué par la surface de la façade sud de cette partie de la construction, soit plus de 59 m², et l'adjonction de parapets en béton. En définitive, le caractère déraisonnable du projet proviendrait de l'utilisation des largesses du RIC dont aucun propriétaire voisin n'aurait fait usage et qui aurait pour conséquence que le projet en question ne ressemblerait à aucune construction. 5.2.1 La clause générale d'esthétique de l'art. 25 LC prévoit que les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur (al. 1). Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité (al. 2). La clause communale correspondante (art. 26.7 RIC) a une teneur similaire et ne revêt donc pas une portée foncièrement différente. 5.2.2 Dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration au site, les autorités communales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2, 132 II 408 consid. 4.3 ; RVJ 2014 p. 3 consid. 3.2). C'est le cas, notamment, lorsqu'elles examinent la question de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d ; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4). En général, ce qui importe c'est que la construction présente un aspect architectural satisfaisant (RVJ 2015 p. 29 consid.

3.2), à savoir qu'elle s'intègre « de manière raisonnable » à l'environnement. Cet examen de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site déterminé ne doit pas être opéré en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques (ATF 100 Ia 88 consid. 5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_483/2011 du

E. 6.1

Les recourants font encore valoir que le nombre de places de stationnement prévu serait insuffisant. Même à retenir, avec le Conseil d'Etat, que le RIC exigerait huit places seulement dont une couverte – et non onze dont deux couvertes comme le suggèrent les recourants –, ce nombre ne serait pas atteint en l'occurrence. D'une part, seules cinq places étaient initialement annoncées dans la demande d'autorisation de construire. D'autre part, les places « en réserve » représentées sur le plan du 1er février 2022 versé au dossier par le constructeur rendraient inutilisables le garage, puisque deux d'entre elles seraient situées devant ce dernier. Par voie de conséquence, les places « en réserve » ne permettraient pas non plus d'attendre le nombre minimal de places de stationnement, ce qui rendrait le projet non réglementaire. 6.2.1 L'art. 30 LC dispose que les obligations liées aux places de parc (construction obligatoire, nombre, dimensionnement, implantation, places communes, exceptions et contribution de remplacement) sont régies par la législation sur les routes et par la réglementation communale (al. 1). Les communes peuvent prévoir dans leur RCCZ l'obligation de réaliser des places de parc pour tout type de véhicules, notamment pour les motos et les vélos ; elles peuvent également exiger que les places de parc soient souterraines pour certains types de constructions ou installations (al. 2). En vertu de l'art. 215 de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1), lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'affectation d'un immeuble ou d'une installation dont l'utilisation entraînera un trafic important de véhicules à moteur, le maître de l'ouvrage devra, dans la mesure commandée par les circonstances, aménager sur terrain privé, au besoin en dehors de la zone d'interdiction de bâtir, les places de stationnement et les voies de circulation nécessaires aux visiteurs et aux usagers (al. 1). L'aire de ces emplacements sera suffisante pour que les services prévisibles de livraison à domicile n'encombrent pas la voie publique (al. 2). L'art. 218 LR précise que l'autorité de surveillance de la voie publique, à savoir le conseil municipal

- 16 - s'agissant des voies publiques communales comme en l'espèce (art. 229 al. 2 LR), fixe l'emplacement, les dimensions et l'agencement des aires de stationnement et des voies de circulation compte tenu des nécessités du trafic et des autres prescriptions applicables. Enfin, l'art. 222 LR impose que les aires de stationnement aménagées sur fonds privés en application des art. 215, 216 et 219 LR doivent conserver leur affectation aussi longtemps que leur raison d'être subsiste. 6.2.2 Au niveau communal, l'art. 21.7 RIC rappelle l'obligation d'aménager des places de stationnement (art. 215 LR) et précise la méthode de calcul applicable pour en déterminer le nombre (let. a et b). Une place par tranche de 100 m² de « plancher utile de logement », mais au minimum une place par unité de logement est requise pour les habitations. Un garage est de plus exigé pour les constructions individuelles. Pour les bureaux et les magasins, une place est nécessaire par tranche de 20 m², d'autres règles étant applicables pour les hôtels, restaurants et terrasses exploitées. Dans les zones 1 à 5, 20 % au minimum du nombre de places exigé conformément à ce qui précède devra être ajouté pour les visiteurs. Dans tous les cas non prévus par le RIC, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) – devenues les « normes

VSS » – seront appliquées. La let. d de l’art. 21.7 RIC précise notamment qu’en bordure de chaussée, les places privées seront asphaltées et marquées. 6.2.2 En l’absence de règle spécifique du droit cantonal et communal régissant la manière d’arrondir le nombre de places de stationnement, problématique débattue par les parties, il convient de se référer à la règle de la norme VSS 40 281 : 2019 (intitulée « Stationnement – Offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme »), vu le renvoi opéré par l’art. 21.7 RIC pour les questions qu’il ne règle pas. Aussi l’arrondissement du nombre de cases de stationnement à l’entier supérieur doit-il intervenir à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux (ch. 9.3 de la norme). 6.3.1 Dans le cas présent, le Tribunal relève d’emblée que la formule de demande d’autorisation de construire prévoyait deux places dans le garage et trois places extérieures, ce que confirment les plans approuvés par le conseil municipal. Cela étant, le Conseil d’Etat a considéré, sur la base du plan de situation actualisé, versé au dossier le 21 décembre 2022 et communiqué aux recourants – et non du plan des places « en réserve » du 1er février 2022 –, que le projet était conforme au RIC, puisque huit places de stationnement extérieures étaient prévues en sus des deux places du garage. C’est le lieu de souligner que la répartition de ces huit places n’empêche plus l’utilisation du garage, contrairement à celle du plan du 1er février 2022. Comme l’a relevé le Conseil d’Etat, le plan du 21 décembre 2022 a été transmis par le conseil municipal aux

- 17 - recourants qui n’ont formulé aucune critique à son endroit. En vertu de l’art. 45 OC, Conseil d’Etat disposait de la compétence d’autoriser la modification du projet sur ce point – les recourants ne prétendant du reste pas le contraire. En définitive et contrairement à ce que suggèrent ces derniers, seul le plan du 21 décembre 2022 fait foi s’agissant des places de stationnement et c’est donc uniquement à l’aune de celui-ci que le respect du nombre de places minimum sera examiné. 6.3.2 Sur le fond, les recourants ne contestent pas les surfaces de plancher utiles retenues par le Conseil d’Etat pour calculer le nombre de places de stationnement, à savoir 271.09 m² pour le logement familial et, comme annoncé dans la formule de demande d’autorisation de construire, 83 m² pour la salle de pilates, soit un total de 354.09 m². Il convient donc de s’y référer. En application de l’art. 21.7 RIC, le logement familial exige donc 2.7 places de stationnement (271.09 / 100), que les recourants arrondissent à tort à 3. En l’absence de qualification plus précise, la salle de pilates a quant à elle été assimilée à des bureaux qui exigent une place pour 20 m² de surface de plancher utile, sans que cela soit contesté par les recourants qui, en réalité, appliquent eux-mêmes cette proportion. Le projet doit donc inclure 4.15 places pour la salle de pilates (83 / 20). Les visiteurs doivent quant à eux disposer de 1.37 places ($[2.7 + 4.15] \times 20 \%$). A l’issue du calcul, c’est un total de

E. 6.4

Sur la base de ce qui précède, le grief doit être rejeté. A toutes fins utiles, il est rappelé que le constructeur devra aménager les places de stationnement conformément au plan du 21 décembre 2022. 7.1 Dans un ultime grief, les recourants soutiennent que le projet inclurait en réalité trois logements, à savoir le logement familial principal, ainsi que les deux « studios ». La dénomination utilisée par l’architecte serait éloquente, puisqu’un « studio » se définit, selon le dictionnaire Larousse, comme un « logement composé d’une pièce principale unique et de locaux accessoires (salle de bains, cuisine, etc.) ». Or, s’il est vrai que sur les plans approuvés ne figurent pas de cuisines, comme relevé par le Conseil d’Etat, les recourants objectent qu’elles pourront aisément être installées dans une seconde étape, ce que les autorités communales ne seront pas en mesure de vérifier. De même, si le «

studio » ouest ne dispose pas d'une salle de bains, celle adjacente incluse dans la salle de pilates pourra facilement lui être adjointe en créant une ouverture dans le mur.

- 18 - De plus, le fait pour les recourants d'avoir préalablement sollicité une autorisation de construire en vertu des dispositions de la zone 1C – qui ne limite pas le nombre de logements – plutôt que de la zone 1A – qui les limite à deux – attesterait leur volonté de construire plusieurs logements. Sur ce point, ils ajoutent que, contrairement à ce que retient la décision entreprise, la salle de pilates devrait être considérée comme un logement au sens de l'art. 32.1 RIC. A défaut, on pourrait ajouter un nombre illimité de commerces ou bureau (p. ex. salon de coiffure, salon de massage, fiduciaire, etc.) aux deux logements autorisables selon cette disposition, ce qui serait choquant. Enfin, la condition 3.5 du permis de construire – selon laquelle le projet ne contient qu'une unité de logement conformément à l'engagement du recourant en ce sens du 27 juin 2021 et que toute modification ou changement d'affectation devra faire l'objet d'une demande d'autorisation –, ne serait pas de nature à prévenir la création de logements supplémentaires, pas plus d'ailleurs que la mention au registre foncier que la maison ne pourra être utilisée que comme résidence principale (cf. art. 7 al. 4 de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires [LRS ; RS 702]). 7.2.1 L'argumentation des recourants ne peut être suivie dans la mesure où elle repose sur la seule désignation de « studio » utilisée par l'auteur des plans, d'une part, et de pures conjectures quant aux intentions futures du constructeur, d'autre part. Or, si l'utilisation du terme « studio » est maladroite, voire curieuse, le constructeur explique cependant de manière convaincante que le premier sera utilisé comme chambre d'amis ou pour leur fille adolescente, tandis que le deuxième le sera comme bureau pour du télétravail. Ces propos sont corroborés par l'agencement visible sur les plans y relatifs, à savoir une table et un canapé-lit pour le premier et un bureau pour le second. Par ailleurs, l'existence d'un accès indépendant à ces pièces ne saurait faire oublier qu'elles seront également accessibles par l'intérieur, soit depuis le logement familial. Aucune cuisine n'est au surplus prévue, lors même qu'il s'agit d'un élément indispensable pour que ces pièces puissent être utilisées comme des « studios », soit des logements à part entière, et non comme des pièces supplémentaires du logement familial. A cet égard, le fait que la demande d'autorisation de construire mentionnait la création d'un seul logement, accrédite également la thèse du constructeur. Le simple fait que ces espaces puissent à l'avenir être transformés en logements indépendants par l'adjonction de cuisines et la création d'une ouverture vers le WC de la salle de pilates, en contradiction avec les plans approuvés et les déclarations du constructeur, ne modifie pas l'appréciation qui précède. Outre que les recourants ne fournissent aucun indice étayant leur affirmation en ce sens – qui repose en définitive

- 19 - sur les seules intentions qu'ils prêtent au constructeur –, leurs allégations méconnaissent le principe selon lequel la bonne foi est présumée (art. 5 al. 3 Cst. et 3 al. 1 CC), ce qui vaut pour l'ensemble des domaines du droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 et arrêt du Tribunal fédéral 1P.745/2006 du 26 janvier 2007 consid. 4.2). Au demeurant, la condition 3.5 du permis de construire tend précisément à prévenir les travaux craints par les recourants en attirant l'attention du constructeur sur la portée de l'autorisation délivrée. On peut ajouter que de tels travaux et l'utilisation subséquente des logements indépendants ainsi créés ne passeraient pas inaperçus et, à n'en pas douter, n'échapperaient pas à la vigilance des recourants. Ces derniers pourraient alors en avertir la commune, même s'il est douteux qu'elle n'en soit pas directement informée dans la mesure où la personne qui s'établirait à cette adresse aurait l'obligation de s'annoncer au contrôle de l'habitant dans

les 14 jours, sous peine d'être sanctionnée pénalement (cf. art. 7 et 13 de la loi du 14 novembre 2008 sur le contrôle de l'habitant [RS/VS 176.1]). A la lumière de ce qui précède, il n'est pas possible de retenir que les « studios » litigieux seraient en réalité destinés à être transformés clandestinement en logement, ce d'autant moins que le constructeur s'exposerait alors à des sanctions administratives (régularisation ou remise en état, cf. art. 57 LC) et pénales (amende, voire confiscation des gains illicites, cf. art. 61 LC), ce qu'il ne peut plus ignorer. 7.2.2 Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire de déterminer si, comme le soutiennent les recourants, la salle de pilates devrait être considérée comme un logement au sens de l'art. 32.1 RIC, ce qui paraît pour le moins douteux. A vrai dire, le Tribunal relève que l'argumentation des recourants sur ce point entre en contradiction avec celle relative à la prétendue insuffisance de places de stationnement. En effet, si la salle de pilates devait être qualifiée de logement au sens de l'art. 32.1 RIC, sa création impliquerait alors l'aménagement de moins d'une place de stationnement conformément à l'art. 21.7 let. b RIC qui exige une place par 100 m² de plancher utile de logement et non pas quatre, en raison de l'analogie avec les espaces de bureaux – ce qu'admettent pourtant les recourants – qui nécessitent une place par tranche de 20 m² (cf. consid. 7.3.1 ci-dessus). 7.3 Le grief est rejeté.

E. 8

Sur la base des considérant qui précèdent, le recours est rejeté.

- 20 - Succombant, les recourants supporteront, solidairement entre eux, l'émolument de justice qu'il convient de fixer, notamment en application des principes de la couverture de frais et de l'équivalence des prestations, à 1 500 fr., débours inclus (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA ; art. 3, 11, 13 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]). Pour les mêmes motifs, les recourants n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA a contrario). Aucune indemnité pour les frais de procédure n'est, en règle générale, allouée aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (ACDP A1 22 76 du 11 janvier 2023 consid. 7.3 et A1 21 286 du 6 septembre 2022 consid. 5 ; RVJ 1992 p. 75). Partant, l'Etat du Valais et le conseil municipal n'y ont pas droit, aucun motif particulier ne justifiant de déroger à l'art. 91 al. 3 LPJA (ACDP A1 22 76 précité consid. 7.3). En revanche, le constructeur qui a pris une conclusion en ce sens a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'un mémoire de réponse (10 pages), ils seront arrêtés à 2 000 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 91 al. 1 LPJA et 4, 27 ss et 39 LTar).

E. 8.2

places qu'exige le RIC pour la construction litigieuse, qu'il convient d'arrondir à 9 et non à 8, comme l'a fait le Conseil d'Etat, pas plus qu'à 10 contrairement à ce que prétendent les recourants.

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