

VS_GERICHTE A1 24 54 vom 2. Mai 2025

VS Kantonsgericht, 2025-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_24_54

FR: VS_GERICHTE A1 24 54 du 2 mai 2025

IT: VS_GERICHTE A1 24 54 del 2 maggio 2025

Regeste

Par arrêt du 2 mai 2025 (1C_602/2024), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière de droit public interjeté par X_ contre ce jugement A1 24 54 ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2024 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public
Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Ferdinand Vanay, greffier, en la cause V _____, W _____, X _____ et Y _____, recourants, représentés par Maître Xavier Pétremand, avocat à Lausanne contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Z _____ SA, de siège à A _____, tiers concerné, représentée par Maître Philippe Loretan, avocat à Sion, et au CONSEIL COMMUNAL DE B _____, autre autorité, représenté par Maître Laurent Schmidt, avocat à Sion (Construction & urbanisme ; refus d'ordonner la

Erwägungen

E. 1.1

Selon la jurisprudence, la procédure d'autorisation de construire se distingue de la procédure de police des constructions. La première est précédée d'une enquête publique et vise à l'obtention de l'autorisation en question (art. 39 à 53 LC) ; la seconde est une procédure de contrôle, au cours de laquelle l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire doit s'assurer que les constructions sont dûment autorisées et qu'elles sont exécutées conformément aux permis qui ont été délivrés (art. 54 à 60a LC). Le cas échéant, dite autorité peut être informée de violations dans l'exécution des travaux par des tiers, en particulier par des voisins. Cependant, le voisin qui ne s'est pas manifesté au cours de la procédure d'autorisation de construire, notamment au stade de l'opposition, n'est pas en droit d'intervenir lors de la procédure de contrôle pour invoquer autre chose que le respect des plans mis à l'enquête et approuvés. En effet, une extension de cette intervention à d'autres thèmes porterait atteinte à la sécurité du droit et relativiserait la portée de la procédure de mise à l'enquête publique. D'ailleurs, selon les art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 2 LPJA, n'a pas qualité pour recourir celui qui a négligé d'agir devant une instance inférieure alors qu'il en avait la possibilité. Cette règle de l'art. 44 al. 2 LPJA concrétise une modalité du principe de la bonne foi qui interdit au justiciable de demander à l'autorité ou à la juridiction de recours la suppression d'une illégalité dont il aurait pu essayer d'obtenir plus tôt la réparation ou la prévention. Toutefois, le voisin que des erreurs commises par l'autorité dans le libellé d'un avis d'enquête publique ont dissuadé ou empêché de former opposition n'encourt pas la forclusion de l'art. 44 al. 2 LPJA (cf. p. ex. RVJ 2009 p. 7 consid. 1a ; ACDP A1 18 215 du 1er février 2019 consid. 3.1 et A1 16 267 précité consid. 1.1). Il peut recourir contre cette autorisation, à condition qu'il ne tarde pas à le faire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_156/2016 du 1er novembre 2016 consid. 3.2).

E. 1.2

En l'occurrence, la Cour rappelle ce qu'elle a déjà dit dans son ACDP A1 16 267 précité (consid. 1.2), à savoir que l'affaire a trait à un projet de construction qui a fait l'objet d'une mise à l'enquête au B. O. du xx.xx 2012, que les recourants ne sont pas intervenus dans la procédure d'opposition ouverte par cette publication, alors qu'ils auraient pu le faire, et que l'autorisation de construire du 27 novembre 2012 est en force faute d'avoir été contestée par un recours. Il s'ensuit que, dans la procédure ultérieure de police des constructions, les recourants ne peuvent invoquer que des motifs liés au contrôle de la mise en œuvre dudit permis, à l'exclusion de motifs critiquant le contenu de celui-ci. Pareils

- 9 - griefs seraient, en effet, irrecevables, dès lors qu'ils auraient dû être formulés dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Céans, les recourants soutiennent que les travaux en cours sur les parcelles nos xxx1, xxx2, xxx4 et xxx5 doivent être interrompus et qu'une remise en état des lieux doit être ordonnée. Ils affirment que les bénéficiaires de l'autorisation de construire n'en ont pas fait usage dans le délai légal et que celle-ci est, partant, devenue caduque. Ce grief est recevable, attendu qu'il ne pouvait manifestement pas être formulé durant la procédure d'autorisation de construire. Les recourants arguent en outre que les nos xxx1 et xxx2 ne sont pas équipés faute d'accès à la voie publique, de sorte que ladite autorisation est dépourvue de toute validité. Il apparaît qu'un tel motif aurait pu et dû être formellement invoqué dans une opposition faisant suite à la mise à l'enquête xx.xx 2012. Certes, les recourants expliquent que la demande d'autorisation prévoyait un accès par le sud, auquel les bénéficiaires auraient par la suite renoncé pour envisager un accès par le nord (cf. mémoire p. 5). Il ressort pourtant de l'autorisation de construire que l'accès à la construction devait se faire par le nord et que les constructeurs devaient l'aménager à leurs frais en y incluant un « système de chauffage » (cf. autorisation de construire p. 3 et 9, sous pièces nos 31 et 37 du dossier de recours de droit administratif). Quoiqu'il en soit, il est en revanche exact que l'aménagement de cet accès au moyen d'une rampe chauffante a par la suite été refusé par la CCC, le 15 février 2017. On peut admettre que les conséquences de ce refus sur l'autorisation de construire peuvent être discutées dans la présente procédure de recours. La Cour entrera donc en matière sur ce grief également. Enfin, l'argument qui invoque un empiètement des tirants d'ancrage sur les parcelles respectives de V _____ et de W _____ apparaît recevable. En effet, tout semble indiquer que ces travaux techniques ne ressortaient pas explicitement des plans mis à l'enquête en 2012. Partant, on ne pouvait pas attendre des intéressés qu'ils invoquent un empiètement de ces travaux sur leurs biens-fonds dans la procédure d'opposition.

E. 1.3

Sous ces précisions, le recours est recevable (art. 72, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

E. 1.4

A titre de moyen de preuve, les recourants requièrent d'abord qu'une inspection des lieux soit ordonnée. La Cour renonce toutefois à mettre en œuvre ce moyen, par appréciation anticipée de son utilité (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1). En effet, le dossier de la cause comprend notamment des plans et des photographies qui permettent de se représenter l'endroit et de statuer sur les griefs invoqués sans se rendre sur place.

- 10 - Les recourants proposent ensuite la mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer, d'une part, si le radier réalisé en 2015 est implanté au bon endroit et si ses

dimensions sont adéquates et, d'autre part, si les ancrages réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée et s'ils empiètent sur les parcelles voisines. Comme nous le verrons aux considérants 4 et 6 ci-après, les griefs que ces offres de preuve soutiennent peuvent être traités en l'état du dossier, ce qui rend l'administration de ces moyens superflue. Enfin, les intéressés sollicitent l'édition par la CCC d'un dossier de police des constructions de 2021 relatif à des travaux réalisés sur les parcelles nos xxx4 et xxx5 (aménagement d'un accès provisoire par le nord). Cette offre de preuve est elle aussi refusée, la Cour ne discernant pas en quoi les pièces de ce dossier pourraient être utiles à la résolution de la cause.

E. 2

L'affaire porte sur le refus du conseil communal de B _____ d'ordonner l'arrêt des travaux en cours sur les nos xxx1 et xxx2 (construction d'un bâtiment d'habitation) et sur les nos xxx4 et xxx5 (aménagement d'un accès carrossable) ; elle concerne aussi, consécutivement, le refus d'ordonner la remise en état des lieux. Le Conseil d'Etat a confirmé sur recours la légalité du prononcé communal. Après avoir rappelé les normes applicables au cas d'espèce (cf. infra, consid. 3), la Cour examinera si cette décision cantonale résiste aux critiques des recourants qui allèguent que l'autorisation de construire est devenue caduque faute d'avoir été utilisée (cf. infra, consid. 4) et que les parcelles en cause ne sont pas équipées (cf. infra, consid. 5). Enfin, elle se penchera sur le grief qui invoque un empiètement des tirants d'ancrage sur les biens-fonds voisins (cf. infra, consid. 6).

E. 3.1

S'agissant du droit matériel applicable, on relèvera que les travaux dont les recourants demandent l'interruption ont commencé après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2018, de la LC et de l'OC. Il sera donc fait application de ces normes dans la présente cause, sous réserve du considérant 4 ci-après.

E. 3.2

Selon l'art. 56 al. 1 LC, « lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente ordonne l'arrêt total ou partiel des travaux et le fait observer ; lorsque les circonstances l'exigent, elle peut ordonner l'interdiction d'utiliser les bâtiments et installations illicites ». Dite autorité est en outre habilitée, en pareille situation, à fixer « un délai convenable au perturbateur (par situation et/ou par comportement) pour se déterminer sur les travaux

- 11 - exécutés » (art. 57 al. 1 LC). « Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue, l'autorité impartit un délai convenable pour déposer une demande d'autorisation de construire en vue de la régularisation des travaux effectués » (art. 57 al. 2 LC) ; « si une régularisation est manifestement exclue d'emblée, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit » (art. 57 al. 3 LC), en tenant compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi (art. 46 al. 2 OC).

E. 4.1

Dans un premier moyen, les recourants affirment que l'autorisation de construire délivrée en 2012 pour la construction d'un bâtiment d'habitation sur les nos xxx1 et xxx2 est devenue caduque, dès lors que les bénéficiaires n'en ont pas fait usage dans le délai légal et qu'ils ont laissé les parcelles à l'abandon durant plus de sept ans. Ils en déduisent que les

travaux ont repris illégalement en 2023 sur ces parcelles, de sorte qu'il s'imposait d'ordonner leur interruption et la remise en état des lieux. Le même raisonnement valait pour les travaux d'aménagement d'un accès réalisés sur les nos xxx4 et xxx5. Pour sa part, l'autorité précédente retient que les travaux ont débuté par la démolition du chalet existant et la pose d'un radier en automne 2015, soit avant l'échéance du délai de trois ans prévu par l'art. 53 al. 1 aOC. Elle précise que l'interruption plus ou moins longue des travaux et sa cause n'ont à elles seules aucun impact sur la validité de cette autorisation.

E. 4.2

Ce grief implique d'examiner la validité d'une autorisation de construire rendue en 2012 et de déterminer si l'exécution du projet a commencé dans le délai légal de trois ans. Tous les faits déterminants sont antérieurs à l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2018, de la LC et de l'OC, de sorte qu'il convient en principe de traiter ce grief à l'aune de l'ancien droit cantonal des constructions (aLC et aOC). Intitulé « Durée de validité », l'art. 53 aOC prévoit, en son al. 1, que « l'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force ». Il précise que « la construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés ». En outre, ce délai de trois ans ne commence pas à courir ou est suspendu « lorsque l'autorisation de construire ne peut être mise en œuvre pour des motifs juridiques et que le bénéficiaire entreprend avec diligence les démarches nécessaires à la suppression de l'empêchement » (al. 2). « L'autorité compétente peut, pour de justes motifs, prolonger de deux ans au plus la durée de validité d'une autorisation de construire. La prolongation

- 12 - est exclue lorsque la situation de fait ou de droit déterminante au moment de l'octroi de l'autorisation de construire a changé » (al. 4). Ces règles sont reprises à l'art. 10.2 RIC. La jurisprudence cantonale (RVJ 2013 p. 24), jugée conforme à la Constitution fédérale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.3.2), considère que la condition posée à l'art. 53 al. 1 aOC est satisfaite même lorsque le radier n'est que partiellement réalisé, pour autant que les autres travaux de construction soient déjà planifiés à la date d'échéance du permis de construire. Il a ainsi été jugé que la réalisation de travaux de forage, de canalisation et d'écoulement, ainsi que la mise en place d'un radier de base d'environ 5 m² pour le bétonnage d'un support de parking, étaient suffisants pour considérer que les travaux avaient commencé avant l'échéance du permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_65/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.4). Le nouveau droit cantonal des constructions (art. 51 al. 1 LC) reprend d'ailleurs les règles prévalant sous l'empire de l'ancien droit et codifie cette jurisprudence.

E. 4.3

En l'espèce, il est constant que l'autorisation de construire du 27 novembre 2012 a été communiquée, le 13 décembre suivant ; elle est donc entrée en force à l'échéance du délai de recours de 30 jours, à savoir à la fin de l'année 2012, voire au début de l'année 2013. Il n'est non plus contesté que des travaux ont été réalisés durant l'automne 2015, soit avant l'expiration du délai de trois ans de l'art. 53 al. 1 aOC. Les recourants soutiennent que ces travaux ne peuvent pas être considérés comme un début d'exécution du projet, car le radier n'a pas été exécuté dans les règles de l'art, n'a pas été entretenu et ne pouvait donc pas servir de base au projet de construction. La Cour remarque qu'au considérant 4.3 de son ACDP A1 16 267, elle a déjà rejeté un argument similaire, retenant notamment que le

commencement des travaux avait interrompu le délai légal de trois ans, de sorte que la validité du permis ne pouvait pas être remise en cause. Le grief invoqué céans n'est donc pas nouveau et, pas plus qu'auparavant, ne permet de constater que l'autorisation de construire est devenue caduque. L'évolution des circonstances depuis cet arrêt rendu le 9 février 2017 ne conduit pas la Cour à modifier son point de vue. Comme le fait remarquer le Conseil d'Etat, l'interruption des travaux, même durant plusieurs années et quelle qu'en soit sa cause, n'a en soi pas d'influence sur la validité de l'autorisation, puisque l'art. 56 aOC (actuellement, art. 44 OC) ne prévoit pas de péremption automatique de l'autorisation en pareil cas. En effet, même si ces dispositions prescrivent que, sauf justes motifs, les travaux doivent être poursuivis

- 13 - sans interruption jusqu'à leur achèvement, elles n'invalident pas de facto l'autorisation en cas de suspension injustifiée des travaux, laissant à cet égard à l'autorité le soin de prendre les mesures idoines en vue de l'achèvement des travaux, de leur adaptation acceptable ou d'une remise en état des lieux. On relèvera qu'en l'occurrence, l'autorité communale n'est pas restée inactive, dès lors qu'elle a cherché une solution aux conflits impliquant plusieurs propriétaires voisins en matière de voies d'accès (expertise) et qu'elle a ensuite exigé de Z _____ SA l'achèvement des travaux. Les recourants invoquent donc en vain un retard dans l'exécution des travaux qui serait dû uniquement aux erreurs et à la négligence des promoteurs. Au demeurant, bien que cela ne soit pas décisif, on notera néanmoins que ceux-ci ont dû compter, en plus de l'impossibilité d'envisager des travaux durant la période hivernale, avec plusieurs procédures régulièrement initiées par ces propriétaires voisins et ayant pour objectif de faire suspendre l'exécution des travaux et/ou de remettre en cause l'autorisation de construire. Quant aux allégations des recourants, selon lesquelles la reprise des travaux au printemps 2023 aurait démontré que ceux réalisés en 2015 n'étaient qu'un simulacre et qu'un nouveau radier remplaçant l'ancien aurait été posé, elles ont été démenties par l'autorité communale qui, après une visite du chantier par l'un de ses représentants, a notamment indiqué que l'ancien radier n'avait pas été détruit et qu'il avait été implanté au bon endroit (cf. décision du 12 mai 2023, sous pièces nos 78 ss du dossier du Conseil d'Etat). Céans, les recourants ne formulent aucun argument étayé et pertinent susceptible d'ébranler le constat convaincant posé par l'autorité communale.

E. 4.4

Attendu ce qui précède, le grief est rejeté.

E. 5.1

Les recourants soutiennent ensuite que les parcelles nos xxx1 et xxx2 ne sont pas équipées faute d'accès à la voie publique, de sorte que l'autorisation de construire délivrée en 2012 est dépourvue de toute validité. Ils relèvent que les promoteurs ont renoncé à utiliser un accès par le sud, en raison des oppositions de propriétaires voisins, et que leur demande visant à aménager un accès par le nord a été refusée par la CCC, le 15 février 2017. Ils font aussi remarquer que les conclusions de l'expertise de 2019 ordonnée par le conseil communal excluent la réalisation d'un accès par le nord, notamment en raison de la déclivité du terrain. Ils précisent que ni la Cour de céans, ni le Tribunal fédéral n'ont encore formellement examiné cette question qui remet en cause la validité matérielle de l'autorisation de construire.

- 14 - Dans sa décision, le Conseil d'Etat retient que, nonobstant le refus par la CCC du projet de rampe chauffante, le chemin public carrossable situé sur le no xxx4 et jouxtant les

parcelles nos xxx1 et xxx2 constitue un accès suffisant au sens des art. 19 LAT et 4 OC. Il précise que cette approche a déjà été confirmée par la Cour de céans dans une décision du 1er septembre 2022 rejetant une requête de mesures provisionnelles sollicitées par d'autres propriétaires voisins à l'encontre de travaux d'aménagement d'une route d'accès aux parcelles précitées.

E. 5.2

Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les autres arrêts cités p. ex. in arrêt du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1). Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (cf. idem). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (cf. arrêt 1C_304/2022 précité consid. 4.1 et les réf. cit.). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt 1C_304/2022 précité consid. 4.1).

E. 5.3

Dans le cas d'espèce, il est constant que les parcelles nos xxx1 et xxx2 jouxtent un chemin public aménagé et emprunté de très longue date sur les nos xxx4 et xxx5, biens-fonds appartenant à la bourgeoisie de B _____ et qui permet de relier le chemin public municipal des G _____ à la route de D _____. Il est donc a priori possible de se rendre sur les parcelles précitées en empruntant ce chemin public, soit depuis la route de D _____ (accès par le nord), soit depuis le chemin des G _____ (accès par le sud). Dans son ACDP A1 14 180 (consid. 5.1), la Cour a retenu que, selon les documents joints à la demande de permis de bâtir du 23 juillet 2012, les constructeurs entendaient d'abord aménager un accès à véhicules d'une largeur de 4 m et d'une longueur de 30 m

- 15 - dans la partie sud du no xxx1 et qui reliait l'entrée du garage souterrain du bâtiment projeté au chemin public précité. Elle a précisé qu'après la mise à l'enquête publique du projet de construction sur les nos xxx1 et xxx2, d'entente avec l'autorité communale, l'idée d'aménager la partie nord de ce chemin public a été proposée et choisie. C'est ainsi qu'ont été déposés, le 22 novembre 2012, des plans aménageant un accès carrossable sur le no xxx4, avec notamment une rampe chauffante. Ces plans, qui n'ont pas été mis à l'enquête publique à cette occasion, ont été approuvés par l'autorité communale qui les a intégrés au permis de bâtir qu'elle a délivré le 13 décembre 2012. Les constructeurs ont derechef sollicité de la CCC une autorisation de construire relative à cet accès par le nord, demande que dite autorité a rejetée, le 15 février 2017. L'autorité communale a ensuite mis en œuvre une expertise visant à évaluer les possibilités d'accéder aux nos xxx1 et xxx2 en véhicule. Selon les conclusions de cette expertise rendue le 10 octobre 2019, un accès par le nord est

à exclure, car il présente de graves déficits de sécurité en raison de sa situation (déclivité, étroitesse, altitude ; cf. rapport d'expertise p. 14 s. et p. 24, sous pièces nos 76 ss du dossier de recours de droit administratif). Cet accès a, certes, été aménagé pour les besoins du chantier, mais il a été autorisé de manière provisoire et doit être remis en état à la fin des travaux, ce que l'autorité communale a confirmé dans une lettre du 18 janvier 2024 à la CCC (cf. pièces nos 123 s. du dossier de recours de droit administratif). Dans l'affaire connexe A1 24 2, dite autorité a d'ailleurs précisé que l'accès envisagé aux nos xxx1 et xxx2 est l'accès public au sud (cf. lettre du 19 avril 2024, sous pièces nos 163 s. du dossier de recours de droit administratif A1 24 2). Il s'ensuit que les griefs que les recourants formulent doivent être examinés par rapport à cet accès par le sud.

E. 5.4

A cet égard, il est constant que cet accès a été construit sur la base d'une autorisation datée des 17 août 2004/25 novembre 2005, qui a été délivrée par le conseil communal à l'ancien propriétaire H _____. Comme la Cour l'a constaté au considérant 4 de son ACDP A1 16 41, sans être critiquée sur ce point par l'arrêt fédéral 1C_246/2016 réformant ce prononcé, « l'intervalle entre ces deux dates s'explique par la recherche d'une entente entre le constructeur et des voisins. Cet accord s'est concrétisé par la renonciation des opposants à recourir contre cette décision qui relevait, sous lettre C, que le tracé avait été déplacé à l'est pour les satisfaire (p. 3). Le déplacement de l'assiette de la route avait, d'autre part, nécessité une servitude grevant le no xxx4 de la bourgeoisie de B _____ au profit du no xxx1 de H _____ qui cédait à sa cocontractante le no xxx8 [recte : xxx5] (155 m² ; cf. acte du 29 août 2005). Le chiffre 2.2 de la décision communale des 17 août 2004/25 novembre 2005 était une

- 16 - clause accessoire mentionnant ces opérations. Son chiffre 2.1 exigeait l'inscription d'une servitude de passage grevant, en faveur du no xxx1, le no xxx9 de la bourgeoisie de B _____ ■ afin de relier le projet au réseau des routes publiques (utilisation de la route des G _____) ■ ». La Cour a en outre rappelé ces éléments dans son ACDP A1 22 8 du 9 décembre 2022, dans lequel elle a considéré que cette voie d'accès privée était affectée à l'usage public (consid. 4.6). Cette autorisation de 2004 a été utilisée en 2006 et des travaux d'élargissement du chemin public existant ont été réalisés sur les parcelles nos xxx5 et xxx4, aboutissant à l'aménagement d'un accès carrossable en terre battue et en gravier permettant de relier le no xxx1 au chemin des G _____ sis au sud. Cet accès est juridiquement garanti par des servitudes de passage que ladite autorisation requérait d'inscrire au registre foncier et qui ont été dûment constituées par actes notariés en 2005 et 2006. Il doit être qualifié de suffisant au regard des exigences de l'art. 19 LAT, dès lors qu'il peut être utilisé pour desservir les nouveaux logements prévus sur les nos xxx1 et xxx2. Rien n'indique en effet que cette route, dont le tracé ne présente pas de dangerosité particulière (longueur d'env. 130 m, visibilité assurée, pente de 12 % sur env. 73 m conforme aux exigences légales ; cf. rapport d'expertise p. 20 à 23, sous pièces nos 76 ss du dossier de recours de droit administratif) et dont l'unique fonction est l'accès à ces biens-fonds, ne soit pas techniquement adaptée à cette utilisation. Dans ces conditions, la question des modalités d'aménagement futures de cet accès, notamment la pose éventuelle d'un revêtement, pourra être réglée ultérieurement sans remettre en cause la validité du permis de bâtir relatif à ces logements.

E. 5.5

Partant, ce grief n'est, lui non plus, pas apte à justifier un ordre d'arrêt des travaux, ce que l'autorité précédente a retenu à juste titre.

E. 6.1

Enfin, les recourants maintiennent que certains tirants d'ancrage ont été implantés en empiétant de plusieurs mètres dans le sous-sol des parcelles de V _____ et de W _____. Ils arguent que ces tirants d'ancrage ont tous une longueur de 6 m, sur la base de photographies prises sur le chantier, et que les parois clouées ont été réalisées à une distance inférieure à 6 m par rapport aux limites de propriété. Ils en infèrent que l'autorisation de construire, qui se fondait sur des plans prévoyant ces ancrages illégaux, a été octroyée en violation du droit, les propriétaires en question n'ayant pas consenti à ces travaux sur leurs biens-fonds respectifs.

- 17 -

E. 6.2

Ces allégations ont été démenties par le directeur des travaux, qui a pris des renseignements auprès de l'entreprise spécialisée ayant réalisé les ancrages (cf. courriel du 1er décembre 2023, sous pièce no 167 du dossier du Conseil d'Etat). Celle-ci a précisé que les tirants d'ancrage « ne s'approchent en aucun cas de la limite de propriété » et que « les longueurs de tirants qui figurent sur [le] plan d'emprise ont été totalement respectées » (cf. lettre du 1er décembre 2023, sous pièce no 166 du dossier précité). Le plan en question (cf. pièces nos 164 s. du dossier précité) comporte des annotations indiquant que les tirants ont été implantés sur des longueurs de 3 à 6 m au nord et de 3 m à l'ouest. Il reporte aussi la limite avec les parcelles de V _____, au nord, et de W _____, à l'ouest, montrant que les ancrages n'ont pas empiété sur ces biens-fonds. Ces renseignements apparaissent probants, dès lors qu'ils émanent de l'entreprise ayant réalisé les travaux en cause. En outre, on ne saurait sérieusement considérer que celle-ci avait un quelconque intérêt à émettre de fausses déclarations écrites, surtout dans le contexte décrit plus bas. D'ailleurs, dans l'hypothèse où elle aurait malgré tout implanté des tirants empiétant sur la propriété des voisins, on discerne mal ce qui aurait pu l'inciter à dissimuler cet état de fait, dès lors qu'elle se conformait aux instructions de la direction des travaux et de Z _____ SA. Pour leur part, les recourants joignent à leur mémoire des photographies prises sur le chantier en mai 2023, montrant notamment des tirants d'ancrage longs de 6 m (cf. pièces nos 100 à 104). Si l'on peut naturellement envisager que ces éléments étaient initialement destinés à être implantés partout sur les parois clouées, on ne peut en revanche pas exclure que des tirants d'ancrage plus courts ont été utilisés lorsque cela était nécessaire afin de respecter la limite de propriété. Cette seconde hypothèse est d'autant plus vraisemblable que V _____ s'était plaint auprès de l'autorité communale, le 2 mai 2023, des travaux d'ancrage qui étaient projetés (cf. pièces nos 50 s. du dossier du Conseil d'Etat) et qu'il avait obtenu du Tribunal de district de F _____, le 9 mai suivant, l'interdiction formelle d'empiéter sur sa parcelle au moyen de ces ancrages (cf. pièces nos 3 s. de ce dossier). C'est dire que Z _____ SA connaissait cette interdiction et qu'elle en a informé l'entreprise en charge des travaux, ce qui ressort d'un courriel explicatif que son mandataire écrivait au service technique communal, le

E. 6.3

Il s'ensuit que les autorités précédentes se sont fiées à bon droit aux déclarations de l'entreprise en charge des travaux d'ancrage et à celles de Z _____ SA. Partant, ce

grief doit être, lui aussi, écarté.

E. 7

septembre 2023 (cf. pièce no 152 du dossier précité). Dans de telles circonstances, il aurait été pour le moins téméraire de réaliser les travaux en empiétant sur les parcelles voisines. Les craintes en ce sens que les recourants évoquent ne sont dès lors pas fondées.

- 18 - Ceux-ci produisent également des plans d'ingénieur relatifs à ces parois clouées (cf. pièces nos 105 s.), sur lesquels l'on remarque que tous les tirants d'ancrage ont une longueur de 6 m. Il apparaît toutefois que ces plans sont antérieurs à la reprise du chantier au printemps 2023 et que, vu l'interdiction prononcée entre-temps par le Tribunal de district de F _____, ils ne sont pas de nature à établir que les ancrages ont été implantés sur une longueur de 6 m.

E. 7.1

Attendu ce qui précède, le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

E. 7.2

Vu l'issue du litige, les frais des causes doivent être mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA) ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA a contrario). Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1500 francs.

E. 7.3

Les recourants devront verser des dépens à Z _____ SA, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Le montant de cette indemnité de dépens est fixé à 1800 fr. (débours et TVA inclus). Il tient compte du travail effectué par le mandataire de cette partie qui a consisté principalement en la rédaction d'une détermination de deux pages sur la demande de mesures provisionnelles, d'un mémoire-réponse de cinq pages et d'une détermination subséquente d'une page (art. 4, 27 et 39 LTar).

E. 7.4

Le présent arrêt rend sans objet la demande de mesures provisionnelles.

- 19 -

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