

A1 20 157

ARRÊT DU 6 SEPTEMBRE 2021

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

Composition : Christophe Joris, président, Thomas Brunner et Jean-Bernard Fournier, juges, Elodie Cosandey, greffière,

en la cause

S _____, recourante, représentée par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **ADMINISTRATION COMMUNALE DE T** _____, autre autorité, représentée par Maître N _____, **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES DE L'IMMEUBLE « U** _____ », par son administrateur **V** _____, ainsi que **V** _____, **W** _____ et **X** _____ **SA**, tous représentés par Maître O _____, avocat, **Y** _____ **SA**, **Z** _____ **SA**, tiers concernés

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 12 août 2020

Faits

A. Le 22 décembre 2017, S _____ a déposé auprès du Conseil communal de T _____ (ci-après : le Conseil communal) une demande d'autorisation de construire concernant la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble d'habitation sur parcelle n° y1, folio n°xxx, au lieu-dit « A _____ », propriété de S _____, située en zone de centre dispersé B (CD) selon le règlement communal des constructions et des zones de la commune de T _____, homologué par le Conseil d'Etat le 23 janvier 2013 (RCCZ).

Par avis publié au Bulletin officiel du canton du Valais du xxx (B.O. n°xxx), le Conseil communal a porté à la connaissance du public cette demande, laquelle a suscité les oppositions de B _____ et C _____, le 8 janvier 2018, de Y _____ SA et Z _____ SA, le 25 janvier 2018, ainsi que de la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble « U _____ » (ci-après : CPPE « U _____ »), V _____, W _____ et X _____ SA, le 26 janvier 2018.

Le 28 février 2018, S _____ s'est déterminée sur les diverses oppositions, concluant à leur rejet.

Par courrier du 16 mai 2018, le Secrétariat cantonal des constructions (SeCC) a transmis la synthèse des préavis positifs des organes consultés.

B. En séance du 19 juin 2018, le Conseil communal a décidé de rejeter les oppositions soulevées et de délivrer à S _____ l'autorisation de construire requise moyennant le respect de diverses charges et conditions. Cette autorisation de construire a été notifiée à S _____ ainsi qu'aux autres intéressés le 27 juin 2018.

Le 5 juillet 2018, Y _____ SA et Z _____ SA ont requis l'octroi de l'effet suspensif. Le 11 juillet 2018, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA ont fait de même.

C. Le 24 juillet 2018, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA ont recouru auprès du Conseil d'Etat, concluant à l'annulation de l'autorisation de construire du 19 juin 2018, sous suite de frais et dépens. Sous l'angle formel, ils ont invoqué une violation du droit d'être entendu, au motif que l'autorisation de construire litigieuse, qui n'examinait pas de manière concrète si les prescriptions légales étaient respectées et ne répondait pas aux griefs soulevés dans les oppositions, ne

satisfaisait pas aux exigences de motivation. Ils se sont ensuite plaints d'un dossier de construction incomplet à plusieurs égards, en raison du défaut de plans et de documentation concernant les distances aux limites, le nombre de niveaux, la hauteur du bâtiment, le respect de l'emplacement et des dimensions des balcons en lien avec l'alignement, les aménagements extérieurs, le type de chauffage à pellets, son emplacement et celui des conduites d'évacuation, le rapport sur les nuisances y relatives, le label Minergie provisoire ainsi que l'organisation du chantier. Ils ont également critiqué l'absence de mesures visant à pallier les nuisances provoquées par l'usage de la rampe d'accès au garage souterrain et la cage d'ascenseur vitrée, le fait que le nouveau pourcentage de bonus Minergie, limité à 10 %, n'était pas respecté ainsi que l'inexistence de place de jeux et de surface verte alors que l'espace le permettait. Enfin, ils ont émis diverses réserves de droit civil.

Le 26 juillet 2018, Y _____ SA et Z _____ SA ont également interjeté un recours administratif au Conseil d'Etat, concluant à l'annulation de l'autorisation de construire du 19 juin 2018 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Conseil communal pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Elles ont soulevé la violation du principe de l'égalité de traitement, leur propre projet de construction sur les parcelles n^{os} y2, y3 et y4 étant paralysé par divers recours en lien avec la question de savoir s'il était possible d'autoriser la démolition et la construction de nouveaux immeubles dans le périmètre 3 de l'ISOS. Or, la parcelle n° y1 objet de la présente procédure était aussi située dans ce périmètre, si bien que le Conseil communal aurait dû attendre de connaître le dénouement de leur propre dossier avant d'accorder d'autres autorisations dans ce secteur. Par ailleurs, la distance à la limite n'était pas respectée à l'angle sud-ouest du bâtiment.

Par courrier du 10 août 2018, l'Administration communale de T _____ a pris acte des requêtes d'octroi de l'effet suspensif des 5 et 11 juillet 2018, tout en précisant attendre de recevoir une copie des recours formés à l'encontre de sa décision du 16 juin 2018 avant de se déterminer. Elle a, à cette occasion, déposé le dossier complet de la cause.

Le 3 octobre 2018, S _____ a conclu au rejet de la requête d'octroi de l'effet suspensif du 11 juillet 2018, estimant que son intérêt à pouvoir débiter les travaux l'emportait largement sur les autres intérêts en présence. Le même jour, elle s'est également déterminée sur le recours du 24 juillet 2018, concluant à son rejet. Elle a estimé que la demande d'autorisation de construire comportait tous les éléments nécessaires pour se faire une idée claire de l'ensemble des travaux envisagés et que l'autorisation de construire du 19 juin 2018 faisait état des faits utiles à la cause, des dispositions légales pertinentes ainsi que du sort de la demande et des oppositions, si bien qu'elle était suffisamment motivée. Par ailleurs, les plans approuvés répondaient aux exigences formelles et un plan

d'aménagement extérieur avait été produit suite aux oppositions. Les balcons ouverts de trois côtés prévus dans le projet dépassaient de 1 m 50 au maximum la ligne fixée par l'alignement, conformément aux réquisits légaux. Relativement aux nuisances provoquées par l'utilisation de la rampe d'accès, la notice acoustique du 5 avril 2018 figurant au dossier retenait que les valeurs de planification étaient respectées. Selon cette notice, le chauffage à pellets n'engendrait, pour sa part, aucune nuisance à l'extérieur. Quant au certificat provisoire Minergie, il avait été délivré le 23 août 2018, si bien qu'il n'y avait pas de raison de penser que le bonus d'indice contesté avait été obtenu irrégulièrement. En outre, il n'existait aucune possibilité de construire une place de jeux sécurisée sur la parcelle, raison pour laquelle une contribution de remplacement avait été arrêtée. La cage d'ascenseur n'était pas vitrée et ne risquait donc pas d'engendrer de nuisances particulières. Enfin, concernant l'organisation du chantier et les réserves de droit civil, les autorités compétentes en matière de permis de construire n'avaient pas à se prononcer sur des questions de droit privé.

Le 17 octobre 2018, l'Administration communale de T _____ a fait part de ses observations relatives au recours du 24 juillet 2018. Elle a d'abord réfuté toute violation du droit d'être entendu, rappelant que l'autorité pouvait se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. De plus, les plans figurant au dossier permettaient de contrôler que les prescriptions en matière de distances aux limites, de hauteur, de nombre de niveaux et de balcons étaient respectées. A cet égard, les plans du rez-de-chaussée faisait également état des aménagements extérieurs et il serait trop formaliste d'annuler l'autorisation de construire au motif de plans trop peu détaillés. Concernant d'éventuelles nuisances, il convenait simplement de se référer aux différents préavis positifs émis. Le grief relatif au bonus Minergie était, pour sa part, dénué de pertinence, dès lors que l'autorisation de construire indiquait clairement que, si le label devait ne pas être obtenu, le requérant devrait fournir la surface de terrain correspondant à la surface brute de plancher supplémentaire. Quant à la question de la place de jeux, l'autorisation prévoyait expressément les conséquences du défaut de cette dernière. L'autorité disposait, en outre, d'un large pouvoir d'appréciation sur les questions d'esthétisme, notamment en lien avec la cage d'ascenseur. Enfin, les griefs liés à l'organisation du chantier et aux réserves de droit civil n'étaient pas pertinents.

Le même jour, l'Administration communale de T _____ s'est également déterminée sur le recours du 26 juillet 2018, exposant que les deux projets mis en parallèle n'étaient pas classés dans le même ensemble construit et que les deux situations n'étaient pas

semblables, ce qui justifiait un traitement différencié. Au surplus, le grief pris de l'irrespect de la distance à la limite résultait uniquement d'une mauvaise lecture du plan.

Le 15 novembre 2018, Y _____ SA et Z _____ SA ont apporté quelques précisions sur les parcelles afférentes à leur propre projet de construction et les indices de sauvegarde qui leur étaient applicables.

Le 30 janvier 2019, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA ont répliqué, réitérant leurs griefs. Concernant les balcons notamment, ils ont ajouté que, outre le dépassement de l'alignement sur une profondeur de 1 m 75, ils ne respectaient pas non plus l'occupation maximale d'un tiers de la façade. Quant à la notice acoustique, elle ne concernait que les nuisances sonores et non celles liées à la pollution de l'air et à la pollution lumineuse.

Par décision du 20 février 2019, notifiée le 25 suivant, le Conseil d'Etat a admis la requête d'octroi de l'effet suspensif du 5 juillet 2018. Par décision du même jour, il a également admis la requête d'octroi de l'effet suspensif du 11 juillet 2018.

Le 1^{er} mars 2019, l'Administration communale de T _____ a complété ses observations sur le recours du 24 juillet 2018.

Par courrier du 7 mars 2019, S _____ a également maintenu sa position. Elle a précisé qu'un plan d'aménagement extérieur avait été produit auprès de l'Administration communale de T _____.

Le 3 juin 2019, l'Administration communale de T _____ a produit un extrait ISOS du secteur concerné par la parcelle n° y1 et un extrait du plan d'affectation de zones concernant ce même secteur.

Le 24 février 2020, S _____ a encore déposé le certificat Minergie provisoire, un plan d'aménagement extérieur ainsi qu'une copie des jurisprudences citées aux chiffres 50 et 62 de ses observations.

Le 15 juin 2020, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA se sont brièvement déterminés sur les dernières pièces déposées en cause.

D. Par décision du 12 août 2020, notifiée le 17 août suivant, le Conseil d'Etat a admis le recours du 24 juillet 2018. Il a, en revanche, déclaré le recours du 26 juillet 2018 irrecevable, faute de qualité pour agir de Y _____ SA et Z _____ SA, étant donné

que leur projet de construction se situait à plus de 100 m de la parcelle n° y1, que plusieurs bâtiments séparaient ces deux endroits et que le projet litigieux n'affectait pas le dégagement et la vue depuis les parcelles n°s y2, y3 et y4, propriété de Y _____ SA. Examinant d'abord le grief lié au respect de l'indice d'utilisation du sol et du bonus Minergie, il a retenu que, conformément à l'article T1-1 al. 1 let. a de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, l'indice d'utilisation selon l'ancienne loi devait s'appliquer en lieu et place de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) pour éviter une réduction du potentiel à bâtir. Sur cette base, la surface brute de plancher utile (SBPU) qui avait été calculée était de 1035.60 m². Pour vérifier que ce chiffre s'inscrivait dans la SBPU autorisée s'agissant d'un bâtiment Minergie, il convenait de prendre en compte la surface de la parcelle n° y1, soit 693 m², de la multiplier par l'indice de densité défini dans l'annexe 3 du RCCZ, soit 1.3, puis d'appliquer le bonus Minergie au résultat. Toutefois, l'article 20 al. 1 let. a de la loi du 15 janvier 2004 sur l'énergie (LcEne ; RS/VS 730.1) qui avait été modifié au 1^{er} janvier 2018 ne prévoyait plus un bonus Minergie de 15 %, mais de 10 %. Ainsi, la SBPU autorisée était de 990.99 m², si bien que le projet litigieux ne respectait pas l'indice d'utilisation du sol de la zone de centre dispersé B (CD) majoré du bonus Minergie. A cela s'ajoutait que, lors du calcul de la SBPU des étages n°s 1 et 2 et de l'attique n° 1, la surface attribuée à l'ascenseur avait été exclue à tort, étant donné qu'il desservait des surfaces habitables. Enfin, aucun plan des aménagements extérieurs n'avait été fourni avec la demande d'autorisation de construire et le Conseil communal n'avait pas examiné la possibilité de construire une place de jeux conformément aux réquisits de l'article 32 RCCZ.

E. Le 17 septembre 2020, S _____ a recouru céans contre la décision du Conseil d'Etat, concluant à l'annulation des chiffres 1 et 3 à 7 de son dispositif et, subsidiairement, à renvoyer la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants, sous suite de frais et dépens. Dans un premier grief, elle a invoqué une violation du droit d'être entendu, au motif que le Conseil d'Etat avait fondé sa décision sur des arguments qui n'avaient été soulevés par aucune des parties et sur lesquels elles n'avaient dès lors pas pu se déterminer, à savoir le fait que les surfaces attribuées à l'ascenseur des étages n°s 1 et 2 et de l'attique n° 1 n'avaient pas été comptabilisées dans la SBPU. Dans un second grief, S _____ a contesté l'application du bonus Minergie de 10 %, en lieu et place de l'ancien bonus de 15 % prévu par loi jusqu'au 31 décembre 2017. En effet, selon la disposition transitoire de l'article 25 LcEne, cette loi ne s'appliquait pas aux projets qui avaient déjà été soumis à une autorité pour décision au moment de sa mise en vigueur. Etant donné que le projet avait été déposé le 22 décembre 2017, c'était bien l'ancienne teneur de l'article 20 al. 1 let. a LcEne qui devait

trouver application. De plus, retenir le contraire revenait à réduire *de facto* le potentiel à bâtir de la parcelle. Dans un troisième grief, elle a exposé que le Conseil d'Etat n'avait pas tenu compte de l'article 6 let. b de la directive du 28 octobre 1993 à l'intention des autorités compétentes communales et cantonales concernant la construction adaptée aux personnes handicapées, selon lequel, lors du calcul de la surface de plancher brut pour déterminer l'indice, les surfaces de construction supplémentaires dues à la construction adaptée aux personnes handicapées pouvaient être déduites, pour les bâtiments d'habitation, de 1 m² par logement pour la salle de bain ou la douche et de 1 m² par étage pour l'ascenseur, soit une réduction totale de 16 m² dans le cas du projet litigieux.

Dans un dernier grief, S _____ s'est prévalu de plusieurs jurisprudences en lien avec des demandes d'autorisation de construire lacunaires. Elle a expliqué que l'absence des plans d'aménagements extérieurs et d'examen de la possibilité de réaliser une place de jeux ne saurait à elle seule justifier l'annulation du permis de construire, un renvoi à l'autorité communale pour complément sur ces points étant suffisant.

Le 21 octobre 2020, le Conseil d'Etat a déposé son dossier complet (contenant celui du Conseil communal). Il a précisé que le projet soumis à l'autorité au sens de l'article 25 LcEne était celui qui lui avait été remis, car c'était à ce stade seulement qu'il avait obtenu le certificat Minergie provisoire pour établir qu'il répondait aux exigences de ce label. Par ailleurs, l'absence de plan des aménagements extérieurs lors du dépôt du projet et de sa publication ne pouvait pas permettre à l'autorité de première instance et aux éventuels opposants de saisir tous les aspects nécessaires à la compréhension du projet. En conséquence, le Conseil d'Etat a proposé le rejet du recours sous suite de frais et dépens.

Par courrier du 27 octobre 2020, le mandataire de Y _____ SA et Z _____ SA a indiqué ne plus représenter les intérêts de ces deux sociétés, lesquelles ne désiraient pas participer à la procédure de recours devant la Cour de céans.

Le 10 novembre 2020, l'Administration communale de T _____ a renoncé à se déterminer.

Dans leur détermination du 2 décembre 2020, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA ont d'abord exposé que le problème de la SBPU avait fait l'objet de griefs et que le calcul opéré et les surfaces prises en considération avaient même été détaillés au cours de l'échange d'écritures. De plus, même si, au sens de l'article T1-1 al. 1 let. a LC, l'ancien indice d'utilisation du sol pouvait trouver application, dans le cas où il s'avérait plus favorable que l'IBUS, cette disposition ne prévoyait pas qu'il devait en être de même des anciens taux de majoration de l'indice. Depuis la modification de l'article 20

LcEne entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, le bonus Minergie s'élevait à 10 %. La délivrance de l'autorisation de construire étant postérieure à cette date, il était correct d'appliquer ce nouveau taux. A cet égard, l'article 25 LcEne concernait uniquement l'entrée en vigueur de la loi en 2004 et non les modifications ultérieures de celle-ci. A cela s'ajoutait que les surfaces dédiées à l'ascenseur des étages n° 1 et n° 2 ainsi que de l'attique n° 1 qui n'avaient pas été prises en considération représentaient plus de 18 m², de sorte que le bonus découlant de l'adaptation de la construction aux personnes handicapées était insuffisant pour compenser les surfaces omises. Enfin, relativement au plan des aménagements extérieurs, celui-ci était encore manquant, cette lacune du dossier de demande d'autorisation de construire n'ayant dès lors pas été réparée. Quant à la possibilité de créer une place de jeux, le Conseil communal n'avait toujours pas procédé à l'examen de cette question, alors qu'il s'agissait d'une exigence légale qui ne pouvait être laissée à la discrétion des requérants de l'autorisation de construire.

Le 24 décembre 2020, S _____ a maintenu ses griefs et ses conclusions.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b et c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA] ; RS/VS 172.6). S _____, destinataire de l'autorisation de construire du 19 juin 2018 concernant la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble d'habitation sur la parcelle n° y1, dispose en particulier d'un intérêt digne de protection à contester la décision du Conseil d'Etat qui a annulé ce prononcé (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).
2. Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier complet de la cause, lequel contenait les documents produits par l'administration communale de T _____, de sorte que les demandes des parties en ce sens sont satisfaites (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).
3. La recourante invoque, en premier lieu, une violation de son droit d'être entendu. Elle observe que l'autorité précédente a notamment fondé sa décision sur le fait que le calcul de la SBPU était erroné, étant donné que les surfaces attribuées à l'ascenseur des étages n°s 1 et 2 ainsi que de l'attique n° 1 n'avaient pas été comptabilisées. Or, ces arguments n'avaient été soulevés par aucune des parties et ces dernières n'avaient dès lors pas pu se déterminer sur ceux-ci.

3.1 Il convient de rappeler que, saisi d'un recours administratif, le Conseil d'Etat n'est pas lié par les motifs et conclusions des parties (art. 61 al. 1 LPJA), ni par la motivation de la décision attaquée. Ce pouvoir d'examen étendu laisse à l'autorité de recours la faculté de régler le sort du litige sur la base de tout motif qu'elle juge pertinent, même si celui-ci ne figure pas au nombre de ceux explicitement formulés par les parties. En procédant de la sorte, l'autorité de recours doit cependant veiller à respecter le droit d'être entendu des parties au procès.

Ce droit sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. Tel qu'il est garanti par l'article 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), il comprend notamment le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 145 I 167 consid. 4.1). En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 135 II 286 consid. 5.1 et 132 II 485 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C 372/2018 du 29 octobre 2018 consid. 5.1). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 144 I 11 consid. 5.3).

Le droit d'être entendu se rapporte surtout à la constatation des faits. Le droit des parties d'être interpellées sur des questions juridiques n'est reconnu que de manière restreinte, lorsque l'autorité concernée entend se fonder sur des normes légales dont la prise en compte ne pouvait pas être raisonnablement prévue par les parties, lorsque la situation juridique a changé ou lorsqu'il existe un pouvoir d'appréciation particulièrement large (ATF 145 I 167 consid. 4.1). Le droit d'être entendu ne porte en principe pas sur la décision projetée (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_485/2020 du 28 juin 2021 consid. 3.1). L'autorité n'a donc pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 131 V 9 consid. 5.4.1). Cependant, lorsqu'elle envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en

présence ne s'est prévalué et ne pouvait supputer la pertinence, le droit d'être entendu implique pour l'autorité de donner au justiciable la possibilité de se déterminer à ce sujet (ATF 145 IV 99 consid. 3.1 *in fine* et 131 V 9 consid. 5.4.1 et les réf. cit. ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_485/2020 précité consid. 3.1, 1C_446/2016 du 3 janvier 2017 consid. 5.1 et 1C_224/2014 du 25 septembre 2014 consid. 2.2 ; ACDP A1 18 130 du 14 juin 2019 consid. 4.2).

3.2 *In casu*, le Conseil d'Etat a annulé le permis de construire en invoquant le dépassement, par le projet litigieux, de l'indice d'utilisation du sol de la zone de centre dispersé B (CD) majoré du bonus Minergie. Contrairement à l'avis de la recourante, une argumentation liée à la violation des règles en matière d'indice d'utilisation du sol et du bonus Minergie avait été formulée dans le recours du 24 juillet 2018 et dans les échanges d'écritures qui ont suivi. Ainsi, à la page 13 du recours précité, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA s'étaient plaints que le pourcentage du bonus Minergie de 10 % ne semblait pas être respecté. La recourante avait d'ailleurs répondu brièvement à ce grief dans ses observations du 3 octobre 2018. Dans leur détermination du 30 janvier 2019, la CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA avaient effectué leur propre calcul de l'indice d'utilisation du sol, calcul qui a été ensuite contesté par la recourante le 7 mars 2019. Même si le Conseil d'Etat a procédé différemment pour déterminer que l'indice d'utilisation du sol n'était pas respecté, comme le lui permettait l'article 61 al. 1 LPJA, on ne peut pas admettre, dans ces circonstances, que l'argument précité motivant l'invalidation du permis de bâtir délivré à la recourante était inattendu. Partant, le Conseil d'Etat n'avait pas à attirer l'attention de la prénommée sur ce point relatif à l'indice d'utilisation du sol et son droit d'être entendue n'a pas été méconnu.

L'on peut encore noter que, selon la jurisprudence, une éventuelle violation de ce droit – pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière – est réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1, 137 I 195 consid. 2.3.2 et 135 I 279 consid. 2.6.1). Une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). Or, dans le cas présent, cette éventuelle informalité ne constituerait pas une transgression rédhibitoire du droit d'être entendu de la recourante, qui a pu formuler céans tous les arguments matériels qu'elle jugeait pertinents afin de contester la motivation choisie

par le Conseil d'Etat pour invalider le permis de bâtir. La Cour dispose par ailleurs, pour se prononcer sur les éléments pertinents du litige de droit des constructions à trancher, d'un libre pouvoir d'examen et de décision en fait et en droit (art. 60, 78 let. a, 61 et 79 LPJA). Dans ces conditions, une éventuelle violation du droit d'être entendu de la prénommée aurait été guérie avec l'examen des griefs formulés céans (cf. *infra* consid. 4), étant en outre précisé que la recourante, qui souhaite pouvoir construire, n'a pas nécessairement intérêt à un renvoi de l'affaire devant le Conseil d'Etat pour vice de forme.

4. Sur le fond, la recourante conteste la manière de calculer la SBPU retenue par l'autorité précédente. A la suivre, conformément à la disposition transitoire prévue à l'article 25 LcEne, un bonus Minergie de 15 % aurait dû être appliqué, de même qu'un bonus de 16 m² en vertu de l'article 6 let. b de la directive du 28 octobre 1993 à l'intention des autorités compétentes communales et cantonales concernant la construction adaptée aux personnes handicapées. Son projet respectait donc la SBPU autorisée.

4.1.1 D'ordinaire, un recours doit être jugé selon la loi applicable à la date de la décision attaquée, même si cette loi a été modifiée ou abrogée dans l'intervalle, à moins que la nouvelle ne soit assortie de dispositions transitoires donnant, dans cette hypothèse, priorité au droit nouveau, ou à moins qu'un intérêt public prépondérant n'impose une telle priorité (ATF 144 II 326 consid. 2.1.1 et 141 II 393 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2018 du 29 août 2018 consid. 7.2 ; ACDP A1 18 130 du 14 juin 2019 consid. 2.1).

Les dispositions transitoires de la LC et de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) approuvée le 8 juin 2017 en Grand Conseil, s'inspirent de cette règle générale. L'article T1-1 LC veut, en effet, que cette loi s'applique dès son entrée en vigueur et qu'elle régit toute décision prise après le 1^{er} janvier 2018 (al. 1). Toutefois, aucune réduction de potentiel à bâtir ne doit résulter du remplacement de l'indice d'utilisation selon l'ancienne loi par l'IBUS (let. a). La deuxième phrase de l'article T1-1 OC maintient, en revanche, l'application de l'ancien droit aux procédures de recours portant sur une autorisation de bâtir et pendantes au 1^{er} janvier 2018 (RVJ 2019 p. 20, consid. 1.2 ; ACDP A1 18 130 précité consid. 2.1).

La LcEne, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2004 (B.O. n° 26 du 25 juin 2004), tend en particulier à promouvoir l'utilisation économe et rationnelle de l'énergie (art. 1^{er} al. 2 let. b). Son article 14 impose que les constructions et installations nouvelles ainsi que les équipements s'y trouvant soient conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie (al. 1), les mesures exigées pour les

nouvelles constructions et installations s'appliquant également aux parties de constructions et installations existantes concernées par une transformation ou par un changement d'affectation soumis à autorisation (al. 2). Les demandes d'autorisation prévues par la LcEne ou ses dispositions d'application doivent être traitées dans le cadre de la procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 21 al. 1 LcEne). Selon la disposition transitoire prévue à l'article 25 LcEne, cette loi ne s'applique pas aux projets qui ont déjà été soumis à une autorité pour décision au moment de sa mise en vigueur. Le Message du 2 juillet 2003 du Conseil d'Etat au Grand Conseil relatif à ce projet de loi ne contient pas d'indication supplémentaire quant à l'article 25 LcEne, se contentant de renvoyer aux principes de procédure de droit administratif (Bulletin des séances du Grand Conseil [BSGC], session de novembre 2003, p. 409). Une modification de l'article 20 al. 1 let. a LcEne prévoyant un bonus de 10 % (au lieu du bonus de 15 % prévu précédemment) sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé par le règlement communal des zones et des constructions pour la construction de bâtiment répondant à des critères de qualité déterminée, en particulier au standard Minergie, a été approuvée le 15 décembre 2016, dans le cadre de l'adoption de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (B.O. n° 1 du 6 janvier 2017) et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, avec la LC et l'OC (B.O. n° 31 du 4 août 2017).

4.1.2 Aux termes de l'article 18 al. 1 LC, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd). La somme des surfaces de plancher se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de constructions et d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.80 mètre. Conformément à l'article 13 al. 1 aLC, l'indice d'utilisation est le rapport entre la surface brute totale déterminante des planchers (SBPU) et la surface de la parcelle prise en considération. Selon l'article 5 al. 2 aOC, la SBPU 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 précise cette notion en prévoyant plusieurs exceptions (art. 4 aOC). Ainsi, n'entrent notamment pas en considération dans le calcul de la SBPU 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 ainsi que les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables.

4.2 En l'occurrence, la recourante et le Conseil d'Etat s'accordent sur le fait que, pour éviter une réduction du potentiel à bâtir (cf. art. T1-1 LC), il convient d'appliquer au projet litigieux l'indice d'utilisation du sol au sens de l'article 13 al. 1 aLC. En revanche, la recourante relève que, puisque le demande d'autorisation de construire a été déposée avant l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'article 20 al. 1 let. a LcEne, l'article 25 LcEne prescrit de retenir un bonus Minergie de 15 %. Or, le raisonnement de cette dernière ne peut pas être suivi. En effet, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale ; ATF 142 II 388 consid. 9.6.1 ; v. aussi Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2^e éd., 2018, n. 429, p. 146 s.) et l'article 25 LcEne stipule uniquement que « [c]ette loi ne s'applique pas » aux projets qui ont déjà été soumis à une autorité pour décision au moment de sa mise en vigueur. Dès lors, il ne peut pas en être déduit que, dans le cas d'une modification ultérieure de l'un de ses articles, la loi s'applique mais dans son ancienne teneur. Ainsi, l'article 25 LcEne concerne uniquement le cas des projets déjà soumis à une autorité au moment de l'entrée en vigueur de la loi le 1^{er} juillet 2004.

A cela s'ajoute que la modification de l'article 20 al. 1 let. a LcEne fait partie intégrante de la discussion intervenue en 2016 dans le cadre de l'adoption de la LC et de l'OC et a été publiée au B.O. n° 1 du 6 janvier 2017 parmi les actes législatifs modifiés par la LC, de sorte que ce sont les dispositions transitoire de la LC et de l'OC qui lui sont applicables. En vertu des articles T1-1 al. 1 LC et T1-1 OC, l'autorité de première instance applique le droit en vigueur au moment de sa prise de décision. Par conséquent, le projet litigieux est soumis à l'article 20 al. 1 let. a LcEne tel qu'il est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018 et ne peut bénéficier que d'un bonus Minergie de 10 %. Contrairement à l'avis de la recourante, il n'en résulte pas non plus une réduction du potentiel à bâtir proscrite au sens de l'article T1-1 LC, puisque ce critère s'applique seulement à la question de savoir si l'indice d'utilisation du sol doit être calculé sur la base de l'article 18 al. 1 LC ou de l'article 13 al. 1 aLC et non aux éventuelles dispositions annexes permettant d'augmenter ou de réduire cet indice. Pour ce motif déjà, le projet litigieux dépasse largement le coefficient d'utilisation du sol.

Par ailleurs, bien que la recourante se soit plainte de ne pas avoir été avertie du fait que le Conseil d'Etat allait également tenir compte de la surface exclue à tort de la fosse ascenseur (cf. *supra* consid. 3.2), elle ne conteste pas que cette manière de procéder est conforme à l'article 5 al. 2 aOC et au glossaire qui lui est annexé. En effet, il ressort des plans soumis avec la demande d'autorisation de construire que les étages n^{os} 1 et 2 ainsi que l'attique n° 1 sont destinés à l'habitation, si bien que la cage d'ascenseur et l'escalier qui s'y trouvent

doivent être pris en considération dans le calcul de la SBPU. Il semble d'ailleurs que ce soit également le cas des escaliers menant à l'attique n° 2, lesquels n'avaient pas non plus été pris en compte dans le calcul initial de la SBPU du projet litigieux. Selon le calcul et les plans déposés avec la demande d'autorisation de construire, la surface supplémentaire dont il faut tenir compte est de 2.65 m² pour le 1^{er} étage (fosse ascenseur), 2.65 m² pour le 2^{ème} étage (fosse ascenseur) et 13.04 m² pour l'attique n° 1 (fosse ascenseur et escalier), soit un total de 18.34 m² (ou 26.47 m² en ajoutant les 8.13 m² correspondant à l'escalier menant à l'attique n° 2). Il s'ensuit que le bonus de 16 m² au sens de l'article 6 let. b de la directive du 28 octobre 1993 à l'intention des autorités compétentes communales et cantonales concernant la construction adaptée aux personnes handicapées dont la recourante se prévaut pour compenser les surfaces qu'elle avait exclues à tort n'est de toute manière pas suffisant, sans qu'il ne soit nécessaire d'analyser cette question plus avant.

4.3 Dans ces conditions, force est de retenir que le projet de la recourante pose, à tout le moins, certaines questions en matière de respect de l'indice d'utilisation du sol qui devaient être expressément éclaircies avant, le cas échéant, la délivrance d'un permis de bâtir, cela d'autant plus que certains opposants avaient critiqué ce point. Partant, c'est à juste titre que le Conseil d'Etat a tablé sur ce motif pour annuler ledit permis.

5. Dans un dernier grief, la recourante soutient que l'absence des plans d'aménagements extérieurs et le défaut d'examen de la possibilité de réaliser une place de jeux ne sauraient à eux seules justifier l'annulation du permis de construire. Or, comme la Cour de céans l'a exposé au considérant précédant, ces lacunes ne constituent pas l'unique motif de révocation du permis de construire. Dès lors, ce grief tombe à faux, sans qu'il ne soit nécessaire de l'examiner plus en détail.

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

7.1. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

7.2. La CPPE « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA, qui obtiennent gain de cause et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à une indemnité de dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Sur le vu du travail réalisé par Me O _____ devant la Cour de céans, qui a consisté principalement en la rédaction de la détermination du

2 décembre 2020 (13 pages), ses dépens sont fixés à (TVA et débours compris) 1800 fr. (cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de S _____.
3. S _____ versera à la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA, solidairement entre eux, 1800 fr. pour leurs dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour la recourante, à Maître O _____, pour la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble « U _____ », V _____, W _____ et X _____ SA, à D _____, pour Z _____ SA et Y _____ SA, à Maître N _____, pour l'administration communale de T _____, et au Conseil d'Etat

Sion, le 6 septembre 2021