

A1 21 61

ARRÊT DU 25 JANVIER 2022

Tribunal cantonal du Valais

Cour de droit public

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

en la cause

W _____, et **X** _____, recourants, représentés par Maître Beatrice Pilloud,

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **Y** _____, autre autorité
Z _____ **SA**, tiers concerné, représentée par Maître Emilie Praz,

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du xxx

Faits

A. Le bien-fonds xxx, au lieu dit « A _____ », d'aspect pentu et d'une surface de xxx m², est situé sur le territoire de la B _____ et rangé en zone d'habitat individuel de coteau sensible (IS), indice 0,35, n° yyy selon le plan d'affectation des zones de la B _____ (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ), C _____ le 21 juin 1988 et homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989. Il jouxte à l'est le n° zzz, copropriété de W _____ et de X _____. Actuellement vierge de toute construction, il est entouré de plusieurs habitations.

B. Le 24 mai 2019, Z _____ SA a déposé auprès du conseil communal de D _____ une demande de permis de bâtir pour la construction de trois bâtiments xx1, xx2 et xx3 abritant chacun deux appartements sur la parcelle n° xxx. Selon les plans produits en annexe de cette requête, le bloc xx1 abritait un garage souterrain, un rez-de-chaussée, un premier étage coiffé d'un dernier niveau, ces deux derniers paliers étant chacun orné d'un balcon. À l'intérieur, une cage d'escalier commune devait desservir cet ensemble. Quant au bloc xx3, il était jumelé avec le bloc xx1, à l'exception d'une pergola située du côté ouest de l'attique. Selon le plan de situation approuvé le xxx par le conseil communal, les espacements prévus entre les blocs xx1, xx2 et xx3 atteignaient 10,33 mètres, respectivement 10 mètres. Les angles nord-est et nord-ouest de la façade nord du bloc xx1 se trouvaient à 7,5 mètres et à 7,72 mètres du bien-fonds voisin n° yyy. Quant au bloc xx2, il se trouvait à 8,04 mètres de ce même terrain, respectivement à 8,11 mètres du n° zzz, lequel était situé à 10,6 mètres respectivement à 10,7 mètres du mur nord du bloc xx3. Était annexé à cette demande un calcul de densité du 23 mai 2019, lequel arrivait à la conclusion que l'indice utilisé de la construction s'élevait à 0,40 au lieu de l'indice maximum de 0,41 applicable, le total des surfaces habitables s'élevant à 1277 m². Celle du terrain n° xxx, laquelle s'élevait initialement à 1120,35 m², était augmentée au moyen d'un bonus d'utilisation Minergie de 15 %, ce qui l'amenait à 1288 m².

Ce projet a été publié au Bulletin officiel (B.O.) E _____. Il a notamment suscité, le 28 juin 2019, l'opposition de W _____ et de X _____.

Par décision du F _____, le conseil communal a octroyé le permis de bâtir requis en écartant l'opposition des précités.

C. Le xxx, W _____ et X _____ ont adressé une requête d'effet suspensif au Conseil d'Etat.

Le xxx, ils ont recouru au Conseil d'Etat contre la décision communale du F _____, requérant son annulation.

Dans une détermination du 3 juin 2020, Z _____ SA a proposé le rejet de la requête d'effet suspensif du 9 mars 2020 et le recours administratif du 27 mars 2020, le tout sous suite de frais et dépens. Elle a maintenu ces conclusions dans une seconde écriture du 2 octobre 2020.

D. Par décision du 3 mars 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours et classé la requête d'effet suspensif du 9 mars 2020. Il a considéré que l'important décalage du niveau supérieur par rapport à l'ensemble formé par l'étage et le rez-de-chaussée, lequel s'élevait à 3 mètres, ainsi que la hauteur de 6 mètres de l'espace délimité par la façade sud de ce niveau prolongé par une ligne verticale jusqu'à la face supérieure du rez-de-chaussée permettaient de conclure à l'existence de corps échelonnés au sens de l'article 11 alinéa 3 de l'ancienne loi sur les constructions du 8 février 1996 ([aLC] ; RSV 705.1) et de la jurisprudence y relative. Leur hauteur respective, mesurée à l'aplomb depuis le terrain naturel, était nettement inférieure à la dimension maximale de 7,50 mètres définie par l'article 95 RCCZ. Ainsi, le grief de hauteur excessive devait être écarté.

Du point de vue des niveaux, les blocs xx1 et xx3 comportaient tous deux un étage appelé « rez-de-chaussée » avec une face sud entièrement découverte ainsi qu'une face nord totalement enterrée. La moyenne des hauteurs de la portion de ce niveau découverte à partir du pied de façade était ainsi d'environ 1,50 mètre, si bien que la hauteur maximale de 2 mètres admise pour la qualification de sous-sol était respectée, les façades latérales étant partiellement enterrées. Cet étage n'avait donc pas à être comptabilisé en tant que niveau. De plus, du moment que le RCCZ permettait la construction de bâtiments abritant deux entresols au maximum, il n'était pas nécessaire d'examiner si l'étage supérieur des bâtiments constituait ou non un attique au sens de l'Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC ; RS/VS 705.101) ou de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100). En effet, le sous-sol et le rez-de-chaussée ne comptaient pas en tant que tels et il ne subsistait donc que deux paliers. Ainsi, le projet était conforme au droit sous l'angle du nombre maximal de niveaux autorisés en zone IS.

Du point de vue du calcul de la densité, c'était avec raison que le conseil communal avait appliqué le bonus Minergie de 15 % consacré par la loi du 15 janvier 2004 sur l'énergie (LcEne ; RS/VS 730.1), lequel avait été réduit à 10 % avec la révision de l'article 6 alinéa 1 lettre a LcEne entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. En effet, la surface brute de plancher utile (SBPU) était plus restreinte que l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

Or, l'article T1-1 de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC ; RS/VS 705.1) avait pour vocation de ne pas réduire le potentiel de construction en introduisant ce dernier indice. Ainsi, il se justifiait de recourir au bonus Minergie de 15 % consacré par l'ancien droit.

Enfin, l'ordre contigu était autorisé par convention. Dès lors qu'elle était seule propriétaire du bien-fonds n° xxx, Z _____ SA pouvait librement décider de créer des villas jumelles. Le fait que ce type de construction n'existait pas encore dans le quartier litigieux n'avait pas d'importance, du moment que seules les dimensions et l'apparence des bâtiments étaient pertinentes, en fonction de l'intégration souhaitée. Il y avait lieu, sous cet angle, de mettre en lumière l'important pouvoir d'appréciation dont disposait le conseil communal en matière d'esthétique des bâtiments. D'ailleurs, W _____ et X _____ ne prétendaient pas que le projet avait une emprise visuelle excessive, étant rappelé que le quartier considéré se trouvait dans un secteur proche du centre urbanisé de la ville de D _____.

E. Le 6 avril 2021, W _____ et X _____ ont déféré césans cette décision, concluant à son annulation, à l'octroi de l'effet suspensif et à la mise à néant de l'autorisation de construire du 6 février 2020, subsidiairement au renvoi du dossier à l'instance précédente pour nouvelle décision. Ils ont notamment produit une détermination du conseil communal du 20 octobre 2017 relative à une procédure de recours menée par Z _____ SA en lien avec une décision du conseil communal du 20 juillet 2017, respectivement du 9 août 2017, laquelle lui refusait le permis de bâtir nécessaire à la construction de 9 habitations contiguës avec parking souterrain et panneaux solaires photovoltaïques en toiture sur le bien-fonds n° xxx.

W _____ et X _____ ont d'abord contesté que le premier élément des bâtiments xx1 et xx3 incorporant le rez-de-chaussée et le premier étage constituait un corps de bâtiment échelonné distinct de l'attique coiffant ces deux habitations. Dans ce contexte, il fallait souligner que ce dernier niveau était en retrait de 3 mètres par rapport au corps inférieur du bâtiment, au lieu des 5 mètres minimaux exigés par la jurisprudence. Dans sa configuration prévue, la façade aval n'était pas d'une hauteur démesurée pour l'observateur situé à cet endroit, le balcon prévu en attique n'étant non plus pas visible depuis cet emplacement. Ainsi, il n'était guère possible de procéder à un calcul séparé de la hauteur des bâtiments xx1 et xx2, laquelle atteignait 8,90 mètres, ce qui était excessif au vu de la dimension maximale de 7,50 mètres admise en zone IS. De plus, les règles afférentes au calcul de la hauteur du bâtiment avaient précisément pour vocation d'assurer une intégration satisfaisante au tissu bâti.

Or, la décision attaquée ne traitait nullement cet aspect. Il fallait ajouter que la pente du terrain n° xxx n'était pas suffisamment importante pour conclure à l'existence de corps de bâtiments échelonnés. Il n'existait non plus pas, dans le projet querellé, de véritable découpage intérieur, le dernier niveau étant relié au premier par un escalier interne qui connectait aussi les étages inférieurs. En outre, la hauteur de l'attique, de 3 mètres, n'était pas suffisante en comparaison de l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, lequel faisait 6 mètres de haut. Ce niveau demeurait d'importance mineure par rapport au reste du bâtiment. De plus, selon les plans relatifs à la façade nord, la longueur du rez-de-chaussée et du premier palier étaient de plus de 15 mètres en direction ouest-est, dépassant ainsi le triple de celle du dernier étage, lequel faisait environ 5 mètres de long. Ensuite, la jurisprudence exigeait l'existence de toitures distinctes, critère qui n'avait pas été pris en considération. Aussi, les notions d'étage et de corps de bâtiment ne devaient pas être confondues. Par conséquent, les bâtiments xx1, xx2 et xx3 devaient être analysés chacun comme un seul bloc composé de deux villas jumelles incorporant un rez-de-chaussée, un entresol et un attique, et non pas comme des corps de bâtiment échelonnés, sous peine de contrevenir à l'article 11 alinéa 3 LC.

En ce qui concernait l'ordre contigu, l'article 95 RCCZ prévoyait que les bâtiments construits en zone IS devaient être érigés en ordre dispersé. Or, tel n'était pas le cas du projet litigieux. C'était d'ailleurs à tort que le Conseil d'Etat avait admis l'ordre contigu au motif qu'il pouvait être autorisé par convention, puisque le bien-fonds n° xxx était la propriété d'une seule et même société et que cette dernière ne pouvait conclure un tel acte avec elle-même. Cela revenait à admettre l'existence d'un contrat fictif, procédé exclu par l'article 8 aLC. Cette position allait aussi à l'encontre de celle adoptée par le conseil communal dans une décision des 2/15 décembre 2020 dans laquelle il avait refusé de reconnaître l'existence de corps de bâtiment échelonnés en lien avec une construction prévue sur le terrain n° www voisin au nord-est du n° xxx. Cette décision était pourtant pertinente, car elle concernait un projet similaire situé dans le même quartier. Dans ce contexte, il fallait relever que la question de l'intégration du bâtiment était déterminante pour celle de savoir si les constructions litigieuses pouvaient ou non être érigées en ordre contigu. D'ailleurs, les coteaux situés au-dessus de la ville de D _____ devaient être préservés, comme cela ressortait d'ailleurs de la prise de position du conseil communal du 20 octobre 2019, écriture dans laquelle il avait été souligné que, selon le plan directeur communal adopté par le conseil général le 5 novembre 2017 (PDCom) et le projet AGGLOSION, les coteaux de cette localité constituaient des secteurs à préserver en tant que paysages identitaires de grande

qualité, l'étalement urbain devant être freiné dans ces secteurs, qui jouaient un rôle de « tampon » entre les zones urbaines et la zone agricole protégée. C'était à tort que le Conseil d'Etat n'avait pas pris en considération le contenu de cette écriture et les objectifs d'aménagement du territoire qui y étaient décrits. Il était aussi arbitraire d'admettre l'ordre contigu au seul motif que le conseil communal disposait d'un important pouvoir d'appréciation. D'ailleurs, l'article 44 RCCZ, qui prévoyait justement d'assurer une bonne intégration du projet au milieu bâti, avait été purement et simplement ignoré. C'était d'ailleurs sur la base de cette disposition que le conseil communal avait refusé le projet prévu sur la parcelle n° xxx en décembre 2020. De ce point de vue, le retrait de 3 mètres prévu au niveau de l'attique n'avait pas pour but d'assurer une bonne intégration du projet au quartier de « A _____ » mais, au contraire, d'assurer seulement la possibilité d'ériger une terrasse à cet endroit.

Il fallait encore ajouter que les constructions situées dans ce secteur ne pouvaient abriter que deux étages au plus au regard de l'article 95 RCCZ. Or, le projet litigieux ne comportait aucune indication relative aux surfaces latérales du bâtiment, en particulier du point de vue des aménagements extérieurs prévus à ces endroits, si bien qu'il ne pouvait être procédé au calcul du nombre de niveaux. Un schéma plus précis devait donc être établi à ce sujet, plus particulièrement en lien avec le mur de soutènement dessiné à droite du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble xx3. Il en résultait une constatation arbitraire des faits, une violation du droit d'être entendu de W _____ et de X _____ ainsi que des articles 16 et 27 LC et 12 OC. Le Conseil d'Etat n'avait non plus pas examiné la question de l'application de la fiche « étages », document disponible sur le site Internet de l'Etat du Valais et exigeant de prendre en compte l'article 81 RCCZ. Cette norme de droit communal prévoyait qu'un niveau partiellement enterré constituait un étage si sa surface utile dépassait 50 % de celle de l'étage type correspondant. Or, selon les plans soumis à l'enquête publique, la surface utile du rez-de-chaussée dépassait de 50% l'étage type, qui n'était autre que le premier niveau. De plus, à lire le plan de coupe « B-B », le rez-de-chaussée devait être comptabilisé comme étage car il était entièrement apparent. Ce n'était qu'à l'arrière du bâtiment que ce niveau était partiellement enterré. En outre, les plans déposés ne permettaient pas d'examiner si le retrait était suffisant pour que l'attique ne soit pas comptabilisé en tant qu'entresol.

Enfin, l'on ne pouvait majorer de 15 % le coefficient de densité applicable. En effet, le choix de l'ancien IUS selon l'article T1-1 LC ne permettait pas pour autant de recourir au taux de majoration de 15 % défini dans l'ancienne mouture de la LcEne en vigueur avant

le 1^{er} janvier 2018. Seul le taux de 10 % consacré à l'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne dans sa version en vigueur après cette date pouvait être utilisé. Ainsi, la densité de la construction litigieuse s'élevait à 0,4, au lieu du taux maximal de 0,5 autorité en zone IS.

Le 28 avril 2021, le Conseil d'Etat s'est déterminé, proposant le rejet du recours.

Les 4 et 12 mai 2021, le conseil communal Z _____ SA ont fait de même.

Par ordonnance du 17 mai 2021, la Cour de céans a fixé à W _____ et X _____ un délai pour présenter d'éventuelles remarques complémentaires. Le 18 juin 2021, tous deux ont maintenu leurs conclusions.

Considérant en droit

1. Le recours de droit administratif du 6 avril 2021 est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a et c, 44 al. 1 let. a, et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6), hormis la conclusion n° 4 tendant à l'annulation du permis de bâtir délivré le 6 février 2020 et notifié le 26 février 2020 par le conseil communal. Une telle conclusion est, dans son principe, irrecevable. En effet, on rappellera qu'en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat du 3 mars 2021 statuant sur la requête d'effet suspensif du 9 mars 2020 et sur le recours administratif du 27 mars 2020 s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 al. 1, 60 al. 1 et 72 LPJA ; ACDP A1 21 38 du 1^{er} décembre 2021 consid. 2 et A1 21 38 du 1^{er} décembre 2021 consid. 2 ; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^e éd. 2011, p. 812). Elle est ainsi seule attaquable céans. La conclusion précitée ne pourra donc être examinée qu'en ce sens que les critiques faites au conseil communal visent en réalité le prononcé administratif du Conseil d'Etat du 3 mars 2021 (art. 72 LPJA).

2.1. Faisant usage d'un droit que la loi leur reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), les recourants requièrent la mise en œuvre d'une visite des lieux ainsi que l'édition des dossiers du Conseil d'Etat et du conseil communal.

2.2. Le droit d'être entendu, garanti à l'art. 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) comprend notamment celui de produire ou de faire administrer des preuves, à condition qu'elles soient pertinentes et de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 ; 143 V 71 consid. 4.1 ; 142 II 218

consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'instruire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; 141 I 60 consid. 3.3 ; 136 I 229 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_154/2021 du 17 novembre 2021 consid. 1.1).

2.3. En l'occurrence, l'édition du dossier du Conseil d'Etat a été ordonnée d'office – et obtenue – le 12 avril 2021 par la Cour de céans. La requête formulée par le recourant tendant à l'édition du Conseil d'Etat, lequel comprend d'ailleurs le dossier communal, se révèle donc satisfaite. Quant à celle tendant à la mise en œuvre d'une visite des lieux, elle est superflue, le dossier en possession du Tribunal cantonal étant suffisamment complet. En effet, il comprend notamment les plans du projet approuvés le 26 février 2020 par le conseil communal (cf. dossier du conseil communal p. 97 ss) ainsi qu'un exemplaire du calcul de densité du 23 mai 2019 (cf. dossier du conseil communal, p. 7 ss).

3.1. Au fond, les recourants se plaignent d'abord du fait que les bâtiments xx1 et xx3 ne constitueraient pas des corps de bâtiment échelonnés. En résumé, ils ne satisferaient pas aux conditions définies par la jurisprudence cantonale à ce sujet. Ainsi, leur hauteur ne pourrait être calculée séparément pour l'élément constitué du rez-de-chaussée et de l'étage, respectivement pour la partie comprenant le niveau « attique » de ces bâtiments. Partant, le projet contreviendrait à la hauteur maximale de 7,5 mètres définie en zone IS par l'article 95 RCCZ.

3.2.1. L'article T1-1 alinéa 1 lettre b LC dit que la hauteur totale et celle des façades des constructions sont calculées selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ. Le second alinéa de cette disposition impartit aux communes un délai de 7 ans à partir de l'entrée en vigueur de la LC pour adapter leur RCCZ. Cette même réserve est également prévue à l'article T1-1 OC.

À ce jour, la B _____ n'a pas encore adapté son PAZ et son RCCZ adoptés par le conseil général de D _____ le 21 juin 1988 et homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989 au contenu du nouveau droit. L'on se référera donc à la mouture de

l'aLC pour trancher la question de savoir si les futurs bâtiments se composent ou non de corps de bâtiment échelonnés, cette question étant, comme on le verra (cf. *infra*, considérant 3.3), étroitement liée au calcul des hauteurs respectives des futurs bâtiments xx1, xx2, et xx3.

3.2.2. L'article 11 aliéna 1 aLC dispose que la hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux. Selon le second alinéa de cette disposition, la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente et jusqu'à la face supérieure de l'acrotère pour les toits plats. Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade aval. D'après l'article 11 alinéa 3 aLC, si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux.

Le Glossaire de l'aOC définit le corps de bâtiments échelonnés comme un bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. La définition renvoie expressément au croquis n° 10 de ce même Glossaire.

La jurisprudence a défini que l'absence de mur vertical continu fractionnant les parties du bâtiment ne permet pas d'exclure *de facto* l'existence de corps échelonnés (RVJ 2015 p. 26 ; ACDP A1 17 107 du 31 janvier 2018 consid. 3.1 et A1 16 21 du 12 août 2016 consid. 5.3.2). Une maison individuelle, qui par nature comporte un certain degré d'unité, peut ainsi être constituée de plusieurs corps distincts. Pour déterminer si des corps de bâtiment sont « distincts », il faut vérifier que chacun des éléments soit nettement identifiable à l'extérieur et que leurs dimensions soient suffisamment importantes pour qu'ils puissent être perçus comme des corps de bâtiments, l'existence de plusieurs toitures n'étant, à cet égard, à elle seule pas suffisante. La topographie du terrain appelé à supporter la construction doit être également prise en considération, ceci en gardant à l'esprit que les règles de hauteur visent notamment un souci d'intégration dans l'environnement bâti et qu'un calcul de la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, permet précisément d'assurer une bonne intégration des constructions dans un terrain difficile (ACDP A1 19 234 du 22 septembre 2020 consid. 5.1).

Selon le règlement de zones annexé à l'article 95 RCCZ, la hauteur maximale admise pour les bâtiments rangés en zone IS s'élève à 7,50 mètres.

3.3. En l'espèce, l'on ne saurait conclure que le bâtiment xx1 se composerait de plusieurs corps de bâtiment échelonnés. En effet, selon l'esquisse « FACADE EST

IMMEUBLE xx1 » validée le 29 février 2020 par le conseil communal, l'élément de cet immeuble se composant du rez-de-chaussée et du premier étage mesure 10 mètres de long de la façade sud au mur nord, tandis que la base bétonnée supportant le niveau « Attique » est de 7 mètres de long. Il en résulte donc une différence de 3 mètres, laquelle, contrairement à l'avis du Conseil d'Etat, ne saurait être qualifiée d'importante, étant donné qu'elle représente moins de la moitié de la distance précitée. En outre, la distinction entre l'élément composé du rez-de-chaussée, du premier étage et l'attique du bloc xx1 est atténuée par les balcons qui ornent le rez-de-chaussée et l'attique de ces habitations, lesquels dépassent la façade sud sur une longueur identique de 2 mètres à compter du mur sud de l'élément incorporant le rez-de-chaussée et le premier étage, ce qui accentue le caractère homogène de ce parapet. L'on ajoutera que cette paroi est, conçue d'un seul tenant, ne comporte aucun décrochement latéral. Le plan « FACADE OUEST-IMMEUBLE xx1 » ne permet pas d'arriver à une autre conclusion, étant donné qu'il désigne, lui aussi un mur unique ne comportant aucun décalage. C'est donc avec raison que les recourants soulignent que les bâtiments en question ne s'intègrent pas particulièrement à la pente du terrain n° xxx, respectivement que les blocs xx1 et xx3 ne comportent aucune séparation verticale. L'on ajoutera que le niveau de l'attique mesure 2,9 mètres de haut depuis la dalle supérieure terrasse située en ce lieu jusqu'au toit plat coiffant cet élément. Cette dimension se révèle minime par rapport à la hauteur du premier élément, laquelle mesure, à l'aval, 6,19 mètres depuis le terrain aménagé jusqu'à la face supérieure du balcon précité.

Les remarques faites ci-dessus valent *mutatis mutandis* pour l'immeuble xx3, à l'exception de la pergola équipant l'attique sur la cloison ouest, accessoire qui n'influence pas la structure de l'immeuble que l'on vient de décrire et qui, partant, ne permet non plus pas de conclure à l'existence de corps de bâtiments échelonnés. Force est donc de constater que les blocs litigieux ne revêtent donc pas cette caractéristique, sans qu'il ne soit besoin de se pencher sur le découpage intérieur choisi, ni de déterminer si, comme le prétend le conseil communal dans sa détermination du 4 mai 2021, l'approche suivie par les recourants pour définir un corps de bâtiments échelonnés est ou non excessivement restrictive. Il n'y a non plus pas lieu de statuer sur le bien-fondé de la distinction que ces derniers opèrent en lien avec les notions de corps de bâtiment échelonnés consacrée à l'article 11 alinéa 3 aLC et celle d'étage du nouveau droit (cf. l'art. 16 al. 1 LC), ni de se référer aux écritures du 3 juin 2020 et du 2 octobre 2020 évoquées par Z _____ SA dans sa réponse adressée le 12 mai 2021 à la Cour de céans.

Dans l'écriture précitée, le conseil communal prétend encore que la nature pentue des terrains rangés en zone IS de même que les exigences de densité prévalant dans cette zone à bâtir ne permettraient justement pas les décalages qui, de l'avis des recourants, seraient nécessaires pour admettre l'existence de corps de bâtiments échelonnés. L'on ne saurait tabler sur ce raisonnement, puisqu'il ressort notamment du plan de la façade est de l'immeuble xx1 validé le 26 février 2020 par le conseil communal que la pente du terrain naturel est peu accentuée. En effet, si l'on se fonde sur le point d'altitude défini au niveau de la façade nord de cet immeuble au niveau du terrain naturel, fixé à 566,97 mètres ainsi que sur celui figurant du côté du mur sud de cette future habitation, défini à 564,32 mètres au niveau du terrain naturel également, l'on constate que la pente atteint à cet endroit un degré moyen de 25,7 % $([566,97 \text{ mètres} - 564,32 \text{ mètres}] \times 100 / 10,3 \text{ mètres})$. En façade ouest, elle s'élève à environ 27,76 % $([568,18 \text{ mètres} - 565,32 \text{ mètres}] \times 100 / 10,3 \text{ mètres})$. En ce qui concerne le bloc xx3, la pente du terrain est de 22,03 % en moyenne $((565,22 \text{ mètres} - 562,95 \text{ mètres}) \times 100 / 10,3 \text{ mètres})$ en façade est et de 24,17 % en moyenne en façade ouest $((565,87 \text{ mètres} - 563,38 \text{ mètres}) \times 100 / 10,3 \text{ mètres})$. L'on ne saurait donc se fonder sur cet argument pour justifier l'existence de corps de bâtiments échelonnés. Le fait que les bâtiments litigieux « suivraient la ligne de pente » ne saurait rien y changer. Quant au coefficient de densité de 0,35, prévalant en zone IS et qui est, certes, relativement restrictif, il n'empêchait pas la mise en place de décrochements de façade latéraux, procédé qui aurait permis de mieux dissocier l'élément composé du rez-de-chaussée et du premier étage de la partie abritant l'attique des blocs xx1 et xx3. Cette critique doit donc être écartée.

Quant au prétendu caractère individuel des habitations, critère qui, de l'avis du conseil communal, ne ferait pas obstacle à l'existence de corps échelonnés, il ne saurait constituer à lui seul un élément justifiant de reconnaître l'existence de ce procédé constructif, étant d'ailleurs souligné que les blocs xx1 et xx3 abritent chacun deux appartements (cf., à ce sujet, les schémas « PROJETS DE VILLAS JUMELLES A GRAVELONSE/SION » approuvés le 26 février 2020 par le conseil communal). Le fait qu'aucun mur vertical ne séparerait l'élément composé du rez-de-chaussée et du premier étage de l'attique équipant les blocs xx1 et xx3 ne permettrait pas en soi d'exclure l'existence de corps de bâtiments distincts ne permet, *a contrario*, non plus pas de conclure à l'existence d'un tel procédé constructif, cet élément n'étant à lui seul pas suffisant. Il en va de même de la cage d'escaliers commune desservant ces niveaux. Ainsi, la référence faite par le conseil communal à l'ACDP A1 13 306 du 20 novembre 2013 publié en page 25 et suivantes de la RVJ 2014 n'est pas pertinente.

Sur le vu de ce qui précède, il convient de procéder à un nouveau calcul de la hauteur des bâtiments xx1 et xx3, laquelle doit être mesurée de manière uniforme sur l'ensemble de ces deux habitations. À l'aval, cette dimension atteint 9,2 mètres mesurée depuis le terrain aménagé situé en façade sud jusqu'à la face supérieure du toit de ces deux maisons. Il en résulte donc bel et bien un dépassement de la dimension maximale de 7,50 mètres admise en zone IS. C'est donc avec raison que les recourants se plaignent d'une violation des règles relatives au calcul de la hauteur.

4.1. Les recourants soulignent aussi que l'ordre contigu ne serait admissible en zone IS qu'à la seule condition qu'une convention soit conclue en ce sens, laquelle serait soumise aux règles énoncées à l'article 8 aLC. Or, cette condition ne serait ici manifestement pas satisfaite, le bien-fonds n° xxx étant propriété d'une seule et même société. Il en résulterait la conclusion d'une convention fictive, laquelle serait contraire aux réquisits de la disposition précitée. De plus, la validation de l'ordre contigu en lien avec la construction litigieuse irait à l'encontre d'une décision rendue le 15 décembre 2020 par le conseil communal dans le cas d'une habitation érigée sur le bien-fonds n° zzz voisin au nord-est du terrain n° xxx, affaire qui concernait également une barre de villas érigées sur une parcelle propriété d'une seule et même personne. Il en résulterait une violation du principe d'égalité de traitement, la décision précitée n'ayant pas du tout été prise en considération dans le cas d'espèce. Les recourants soulignent encore un défaut de motivation, en ce sens que, dans le prononcé juridictionnel attaqué, le Conseil d'Etat aurait tiré un lien entre la question de de l'ordre contigu et celle de l'apparence esthétique d'une construction, sans pour autant se référer à une base légale spécifique. En outre, à lire la prise de position communale du 20 octobre 2017, les coteaux situé dans le quartier de A _____ devraient être préservés comme paysages identitaires de grande qualité, conformément au PDCom et au projet « Agglo Sion », le développement urbain devant être mesuré dans ce secteur. Ainsi, le conseil communal aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en validant les villas jumelées projetées par Z _____ SA. De plus, ces constructions seraient contraires aux réquisits de l'article 44 RCCZ, disposition commandant de tenir compte de l'environnement bâti dans le cadre de l'examen de la conformité d'un projet immobilier aux dispositions du droit public des constructions.

4.2.1. Le permis de bâtir litigieux a été délivré le 6 février 2020, par décision notifiée le 29 février 2020, soit postérieurement au 1^{er} janvier 2018, date de l'entrée en vigueur de la LC et de l'OC. C'est donc à l'aune de ces deux textes légaux que devra être tranchée la question de l'ordre contigu posée par les recourants, étant précisé que cet aspect de

la cause ne fait pas partie des exceptions pour lesquelles l'article T1-1 alinéa 1 lettres a et b LC réserve l'application de l'aLC, respectivement de l'aOC. La référence faite par les recourants à l'article 8 aLC n'est donc pas pertinente.

4.2.2. L'article 22 alinéa 1 LC dispose que l'ordre contigu est autorisé alternativement lorsque le RCCZ le prévoit (let. a), lorsque le bâtiment voisin est construit en limite de propriété et que l'ordre contigu est admissible du point de vue de l'architecture et de l'hygiène (let. b), ou moyennant la constitution par les propriétaires d'une servitude réciproque de contiguïté inscrite au registre foncier également en faveur de la commune (let. c).

L'article 76 lettre c RCCZ dit que l'ordre contigu est caractérisé par des constructions attenantes et implantées le long d'une voie publique ou privée, et qui ont dans la règle une limite commune.

L'article 95 RCCZ prévoit en son chiffre 1 que les constructions en ordre contigu sont possibles par convention, plan de structuration ou plan de quartier.

Selon le règlement de zones annexé à l'article 95 RCCZ, les constructions érigées en zone IS doivent respecter l'ordre dispersé.

4.3. En l'occurrence, on soulignera d'abord que c'est à tort que les recourants se plaignent d'un défaut de motivation en lien avec le considérant 5 du prononcé entrepris, tant il est vrai que, dans ce passage, le Conseil d'Etat souligne que l'ordre contigu était autorisé par convention et que, dès lors qu'elle était seule propriétaire du bien-fonds n° xxx, la société Z _____ SA pouvait librement construire des villas jumelles ou des barres de villas sur le terrain n° xxx, ce qui correspondait d'ailleurs à la pratique suivie de tout temps par le conseil communal. Le fait que ce type de construction n'existait pas encore dans le quartier de A _____ demeurait sans pertinence, la question de l'intégration d'une construction au tissu bâti devant exclusivement être jugée à l'aune des dimensions et de l'apparence des bâtiments concernés. Il y a aussi lieu de souligner l'important pouvoir d'appréciation dont disposait le conseil communal en matière d'esthétique des constructions, les recourants n'ayant formulé aucun grief étayé ou chiffré relatif à une emprise excessive des futures villas projetées par Z _____ SA, lesquelles se trouvaient dans un secteur urbanisé proche du centre-ville de D _____. Une telle motivation de la commune satisfait pleinement aux requisits découlant du droit d'être entendu consacré à l'article 29 alinéa 2 Cst. (cf. notamment l'arrêt du Tribunal fédéral 1B_219/2021 du 23 novembre 2021 consid. 2.1 qui précise que, dès lors que l'on peut discerner les motifs ayant conduit à la décision

adoptée à l'autorité et la contester en connaissance de cause, les réquisits de motivation découlant du droit d'être entendu est respecté). L'on soulignera d'ailleurs que les recourants ont été à même de contester c'éans l'application de l'ordre contigu effectuée par le conseil communal. C'est aussi à tort qu'ils se plaignent du fait que le lien effectué par l'instance précédente entre la question de l'ordre des constructions et leur aspect esthétique serait insuffisamment motivé, puisqu'ils reconnaissent eux-mêmes, en page 17 de leur mémoire de recours de droit administratif du 6 avril 2021, que ce raisonnement découle de l'application de l'article 44 RCCZ, norme de droit communal ayant trait aux « Qualités architecturales et urbanistiques » des constructions.

En outre, à lire l'extrait du registre foncier du 17 mai 2019 produit en cause (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 9 ss), Z _____ SA est l'unique propriétaire du bien-fonds n° xxx sur lequel sont prévus les trois blocs de construction litigieux. Ainsi, si l'article 95 RCCZ préconise effectivement la conclusion d'une convention pour permettre la construction de bâtiments en ordre contigu, une telle exigence ne saurait être posée dans le cas d'espèce. L'on voit en effet mal comment l'intimée pourrait conclure un tel contrat avec elle-même. Les critiques soulevées par les recourants sur ce point tombent donc à faux.

Quant à la question de l'intégration des constructions litigieuses dans le quartier de A _____, l'on rappellera que le conseil communal dispose d'une importante marge de manœuvre dans ce domaine (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 et 132 II 408 consid. 4.3). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit 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 la 114 consid. 3d ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_340/2020 du 25 février 2021 et 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.3). L'on ne peut donc que se rallier à la position du Conseil d'Etat sur ce point. Dans ce contexte, les recourants se méprennent lorsqu'ils se réfèrent au rapport PA3 du projet « Agglo Sion », document disponible à l'adresse Internet « https://www.agglo-valais-central.ch/data/documents/rapportfinalPA3/A_aggloVScentral_PA3_RAPPORT.pdf » et au PDCom. D'abord, il est douteux que les recourants puissent se prévaloir du PDCom, tant il est vrai que les dispositions contenues dans ce document ne leur sont pas directement opposables (cf., à ce sujet, notamment l'ACDP A1 18 227/A1 18 229/A1 18 230 du 27 mars 2019 consid. 5.4.2). Ensuite, il convient de souligner que l'ordre contigu autorisé dans le cas d'espèce par le conseil communal permet manifestement une utilisation plus rationnelle et plus dense de la parcelle n° xxx sur laquelle les bâtiments xx1, xx2 et xx3 sont prévus, aujourd'hui vierge de toute construction et entourée de

plusieurs habitations. Dans sa configuration actuelle, ce terrain, d'une surface importante (de 3201 m²) se prête donc à une densification du secteur bâti, objectif d'ailleurs consacré aux paragraphes B1P2 du PDCom et B6.U1 du PDCom ainsi qu'à l'article 1 alinéa 2 lettre a *bis* LAT – qui dispose que la Confédération, les cantons et les communes soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée. Cette finalité est aussi énoncée dans le rapport final du mois de décembre 2016 AGGLOSION PA3 disponible à l'adresse Internet « https://www.agglovalaiscentral.ch/documents/rapport_final_PA2_AGGLOSION_part1_rapport-pdf » ainsi que dans les différentes fiches de mesures annexées à ce document (disponibles à l'adresse Internet « https://www.agglo-valais-central.ch/data/documents/rapport_final_PA2/2011_PA2_AGGLOSION_part2_mesures.pdf »). Ainsi, le fait que la lettre c du paragraphe A.3 du PDCom commande effectivement de préserver les coteaux sensibles en tant que paysages identitaires et de grande qualité et que le rapport PA3 prévoit également l'obligation de protéger le coteau viticole ne saurait en soi faire obstacle à l'adoption de l'ordre contigu en lien avec les constructions litigieuses. Au surplus, les espacements prévus entre les blocs xx1, xx2 et xx3, de 10,33 mètres, respectivement de 10 mètres ainsi que leur construction en léger décalage (cf. le plan de situation validé le 26 février 2020, lequel fait état de distances à la limite de 7,5 mètres et de 7,72 mètres aux angles nord-est et nord-ouest de la façade nord pour le bloc xx1, de 8 mètres et de 8,11 mètres sur le mur nord pour le bloc xx2 et de 10,6 mètres et de 10,7 mètres au même endroit pour le bloc xx3 en lien avec la limite sud des terrains n^{os} vvv et www au nord du n^o xxx) diminuent également l'aspect massif de ces immeubles. L'on ne saurait donc s'en prendre à la pesée d'intérêts opérée par le conseil communal sur ce point au seul motif que ce type de villas n'existerait pas encore dans le quartier de A _____, ni de se pencher sur « la liste des matériaux utilisés » (cf. la détermination des recourants du 18 juin 2021, p. 2). Quant à l'évolution qu'a suivie le tissu bâti de ce secteur, elle ne permet non plus pas de remettre en cause le raisonnement qui précède selon lequel l'ordre contigu choisi permet une bonne intégration des futurs bâtiments au quartier dans lequel ils se situent. C'est donc avec raison que le conseil communal a autorisé ce procédé en lien avec la construction des bâtiments xx1, xx2 et xx3. Quant à la critique selon laquelle le retrait de 3 mètres prévu au niveau de l'attique n'aurait pas pour but de favoriser une bonne intégration de la construction au quartier de A _____, elle est hors de propos, puisque sans être mis en rapport avec la question de l'ordre contigu.

Sur le vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de se pencher plus en avant sur la référence que font les recourants à la décision communale du mois de décembre 2020, ni de déterminer si des villas semblables au projet litigieux ont ou non déjà été autorisées par le passé dans le quartier de A _____. De plus, il semblerait, à lire la détermination du conseil communal du 4 mai 2021, que ce dossier concernait une barre de quatre villas contiguës adoptant l'aspect d'une barre d'immeuble de près de 60 mètres de long, constat que les recourants ne remettent pas en cause. Un tel projet ne saurait donc être comparé aux trois bâtiments xx1, xx2 et xx3, lesquels sont séparés, on l'a vu, par des distances respectives de 10,33 mètres et de 10 mètres. Quant à la prise de position du conseil communal du 20 octobre 2017, elle portait sur une ancienne version du projet litigieux visant à la construction de 9 maisons d'habitations contiguës avec parking souterrain et panneaux solaires photovoltaïques. Cette comparaison n'est donc pas pertinente.

Ces critiques doivent donc être rejetées dans leur intégralité.

5.1. Les recourants soulignent encore que le projet contreviendrait aux articles 16 et 27 LC, 12 et 29 OC ainsi qu'à la fiche « Etages » dans son état au 1^{er} juin 2018 disponible sur le site Internet de l'Etat du Valais. D'après eux, les immeubles xx1 et xx3 ne s'harmoniseraient pas avec les réquisits de l'article 95 RCCZ, norme de droit communal qui n'admettrait que deux étages au maximum pour les constructions sises en zone IS. D'abord, les plans déposés et approuvés par le conseil communal ne mentionneraient pas les aménagements prévus au niveau des surfaces latérales des bâtiments précités et n'indiqueraient pas précisément le mur de soutènement situé à droit du rez-de-chaussée de l'immeuble xx3. De plus, le rez-de-chaussée devrait être comptabilisé comme étage. En effet, il serait entièrement apparent sur l'ensemble du pourtour des bâtiments xx1 et xx3, à l'exception de la façade nord de ces immeubles, seul endroit où il serait enterré. Ensuite, sa surface utile dépasserait les 50 % de celle du premier étage, si bien qu'il devrait être pris en compte, conformément à l'article 81 RCCZ. Quant à l'attique, son retrait ne pourrait être calculé de manière exacte sur les esquisses produites en cause, si bien qu'il ne serait pas possible de déterminer s'il doit ou non être considéré dans le cadre du calcul du nombre d'étages de la construction projetée par Z _____ SA. Il s'ensuivrait une constatation inexacte des faits ainsi qu'une violation du droit d'être entendu des recourants.

5.2.1. L'article 17 alinéa 1 LPJA dispose que l'autorité établit d'office les faits sans être limitée par les allégations et les offres de preuve des parties.

L'article T1-1 LC prévoit que la cette loi s'applique dès son entrée en vigueur. Toute décision prise après son entrée en vigueur doit appliquer la présente loi. Les dispositions spéciales suivantes sont applicables jusqu'à l'implémentation des nouvelles dispositions cantonales dans les RCCZ selon le délai fixé dans le présent article. L'IUS selon l'ancienne loi est remplacé à l'entrée en vigueur de la présente loi par l'IBUS. Un tableau annexé à l'OC indique les valeurs correspondantes de l'IBUS par rapport à l'ancien indice d'utilisation (IUS). Dans tous les cas, aucune réduction de potentiel à bâtir ne doit résulter de ce remplacement d'indice (let. a). La hauteur totale et celle des façades des constructions sont calculées selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ (let. b).

L'article T1-1 OC dit que cette ordonnance s'applique dès son entrée en vigueur sous réserve des dispositions relatives à l'IBUS ainsi qu'à la hauteur totale et des façades, ceci à l'instar de la LC. Lors de l'entrée en vigueur de la LC et de la présente OC, les procédures de recours portant sur une autorisation de construire sont poursuivies selon l'ancien droit. L'autorité de première instance applique le droit en vigueur au moment de sa prise de décision.

5.2.2. L'article A1-6.1 AIHC définit l'étage comme le niveau d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. L'article A1-6.2 AIHC prévoit que le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade. L'article A1-6.4 AIHC définit l'attique comme le niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur. L'on précisera que les définitions de l'AIHC s'appliquent lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal s'y réfèrent (cf. art. 4 al. 1 LC), ce qui, comme va le voir ci-après, est le cas ici (ACDP A1 21 38 du 23 novembre 2021 consid. 6.2).

L'article 16 alinéa 1 LC prévoit que les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. Selon le second alinéa de cette disposition, les communes peuvent fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones.

L'article 12 alinéa premier OC dit que le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne une hauteur de 2 mètres par rapport au pied de façade. Les communes peuvent définir une proportion minimale de

surfaces de façades souterraines. L'article 12 alinéa 3 OC dispose que l'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2,5 mètres par rapport au niveau inférieur.

L'article 81 RCCZ prévoit que la notion de hauteur de bâtiment est complétée par celle du nombre d'étages qui définit le caractère de la zone. Selon la lettre a de cette norme de droit communal, un étage est compté comme tel si sa surface utile se situe hors de terre. On entend par surface utile celle destinée au travail ou à l'habitation. D'après l'article 81 lettre b RCCZ, la même définition s'applique pour les surfaces utiles à un étage partiellement enterré, si sa surface utile dépasse 50 % de celle de l'étage type correspondant et aux combles, comptés à partir d'un vide de 1,50 mètre, si leurs surfaces utiles dépassent 50 % de celles de l'étage correspondant.

Selon le règlement de zones annexé à l'article 95 RCCZ, deux étages au plus sont admis pour les constructions sises en zone IS.

Selon le paragraphe 6.2 chiffres 2 et 3 du commentaire AIHC dans son état au 3 septembre 2013 (p. 13), le point de référence supérieur dans le cadre du calcul de la distance de dépassement maximale admise par le droit cantonal correspond au plancher fini de l'étage supérieur mesuré depuis le plan de façade. Le point de référence inférieur coïncide avec le pied de façade, à savoir l'intersection entre le plan de façade et le terrain de référence. Si le terrain fini est abaissé par rapport au terrain naturel, la mesure s'effectue quand même à partir du pied de façade. Ainsi, les excavations doivent être limitées pour éviter qu'un sous-sol conforme aux réquisits de l'article A1-6.2 AIHC n'ait un impact visuel trop considérable.

5.3. En l'espèce, seul le nouveau droit est applicable à la problématique du calcul du nombre d'étages, étant souligné que cette question ne fait pas parties des domaines pour lesquels les articles T1-1 LC et T1-1 OC réservent l'application de l'ancien droit et que le permis de bâtir litigieux a été délivré le 6 février 2020 et notifié le 26 février 2020.

En préambule, l'on précisera que le nombre d'étages sera calculé de manière uniforme pour les blocs xx1, xx2 et xx3, les recourants ayant obtenu gain de cause sur le grief qu'ils ont formulé en lien avec la notion de corps de bâtiments échelonnés (cf. *supra*, considérant 3.3).

Ensuite, l'on ne perçoit pas en quoi les plans déposés seraient incomplets et ne permettraient pas de calculer le nombre d'étages des constructions litigieuses. En effet, le plan « Coupe B-B. Immeuble xx1 » approuvé le 26 février 2020 par le conseil

communal désigne clairement le tracé du rez-de-chaussée en façade est. Il permet de calculer la distance depuis le pied de façade situé à l'angle sud-est au niveau du terrain naturel jusqu'à la partie supérieure de la dalle du balcon séparant ce niveau du premier étage, mesure qui s'élève à 1,4 mètre à cet endroit. En revanche, le rez-de-chaussée est complètement enterré au niveau des murs nord et ouest de l'immeuble xx1. Ainsi, la hauteur moyenne du rez-de-chaussée respecte la limite de deux mètres fixée par l'article 12 alinéa 1 OC. Pour ce motif déjà, ce niveau n'a donc pas à être comptabilisé en tant qu'étage, si bien que le bâtiment A est conforme à l'article 95 RCCZ, les recourants ne contestant pas que le niveau abritant le parking est entièrement enterré et n'a donc pas à être pris en compte dans ce calcul. Quant à l'attique, il se trouve, à lire les plans des façades est et ouest de l'immeuble xx1, à 3 mètres du plan de la façade sud, ce qui représente une dimension supérieure de 50 centimètres à celle de 2,5 mètres énoncée par l'article 12 alinéa 3 OC (cf. aussi la figure 6.4 « Attiques » annexée à l'AIHC, schéma illustrant que le retrait prévu par le droit cantonal doit être compris comme une distance minimale). Ainsi, le niveau « attique » figurant sur les schémas déposés n'a donc non plus pas à être pris en compte dans le calcul du nombre d'étages.

En ce qui concerne l'immeuble xx3, l'on soulignera qu'il est jumelé avec le bloc xx1, à l'exception, il est vrai, de l'attique, lequel se compose en partie d'une pergola en façade ouest, laquelle est à fleur de la paroi est. Toutefois, ce dernier mur est également situé à trois mètres en retrait du plan de façade sud. Force est donc de constater que cet élément n'a pas à être pris en compte dans le calcul du nombre d'étages. Il faut encore ajouter que le mur de soutènement qui, d'après les recourants, se trouverait « à droite du plan du rez-de-chaussée de l'immeuble xx3 », soit en façade ouest, ne saurait influencer ce raisonnement, étant rappelé que la hauteur maximale de deux mètres autorisée pour un sous-sol semi-enterré est calculée à partir du terrain naturel, même si le terrain aménagé est plus bas que celui-ci. Point n'est donc besoin d'exiger le dépôt en cause d'un plan détaillé de cet élément.

Sur le vu de ce qui précède, les recourants prétendent que les plans déposés seraient incomplets et qu'ils ne permettraient pas de compter les étages des futurs immeubles sur le n° xxx de manière conforme à l'article 16 LC. Aucune violation de leur droit d'être entendu n'est donc à déplorer, pas plus que des articles 29 alinéa lettres c et d OC. Quant aux plans des aménagements extérieurs, ils ont été versés au dossier (cf., sur ce point, notamment les esquisses dessinées par le bureau arbora-paysagistes Sàrl, dossier du conseil communal, p. 135 ss). L'on ne saurait non plus les suivre lorsqu'ils soulignent que la fiche « Etages » disponible à l'adresse Internet

« https://www.vs.ch/documents/34257/3050395/5.3.+Fiche_Etages.pdf/c0f83578-1556-4128-bcd9-8cbdf4f135d4 », aurait été mal appliquée au motif que ce document commanderait de prendre en compte les réquisits de l'article 81 RCCZ puisque, d'une part, ce document ne fait aucune référence à cette disposition, ni à celle de « surface utile », et que, d'autre part, il ne constitue, à lire son préambule, qu'une directive informelle et non contraignante. Au surplus, l'article 81 RCCZ contient une définition de l'étage qui n'est pas conforme au droit cantonal harmonisé, puisqu'il décrit cette notion en se fondant sur la notion de « surface utile destinée au travail ou à l'habitation », notion étrangère aux articles A1-6.1, A1-6.2 et A1-6.4 AIHC. Cette disposition n'est donc pas topique pour statuer sur la question du nombre de niveaux.

Partant, les critiques des recourants sont infondées.

6.1. Les recourants se plaignent encore du fait que le projet querellé ne respecterait pas les prescriptions applicables en matière de densité. À leur avis, ce serait à tort que le Conseil d'Etat a octroyé à l'intimée le bénéfice du bonus Minergie de 15 % prévu par l'article 20 alinéa 1 lettre a de l'ancienne loi du 1 janvier 2004 sur l'énergie (aLcEne) sur la base de l'article T1-1 LC. À bien les comprendre, cette norme de droit cantonal aurait pour but exclusif d'éviter une diminution du potentiel de bâtir résultant du passage de l'IUS de l'ancien droit à l'IBUS du nouveau droit et ne porterait pas sur la question du bonus Minergie applicable. Cette question serait exclusivement réglée par la législation spéciale topique, plus particulièrement par l'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne. De plus, ce serait à tort que le Conseil d'Etat aurait retenu que l'IUS de l'ancien droit était présumé être moins favorable que l'IBUS du nouveau droit. Tel ne serait pas le cas en l'espèce, si bien qu'aucune réduction du potentiel de construction ne serait à déplorer. Par conséquent, l'application du bonus Minergie de 15 % consacré par l'ancien droit serait d'autant moins justifiée.

6.2. 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).

L'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne dispose que pour encourager la construction de bâtiments répondant à des critères de qualité déterminée, en particulier au standard

Minergie, il est octroyé un bonus de dix pour cent sur l'IBUS fixé par le RCCZ, sous réserve de ne pas dépasser une augmentation maximale de 0.10.

Selon la jurisprudence, 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'OA ET C été publiée au B.O. n° xxx 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. L'article T1-1 LC s'applique seulement à la question de savoir si l'indice de densité doit être calculé sur la base de l'article 18 al. 1 LC ou de l'article 13 alinéa 1 aLC et non aux éventuelles dispositions annexes permettant d'augmenter ou de réduire cet indice (ACDP A1 20 157 du 6 septembre 2021 consid. 4.2).

6.3. En l'espèce, les recourants ne contestent pas le calcul de l'indice de densité opéré par le conseil communal. Ils se limitent à contester l'application du bonus Minergie de 15 % consacré par l'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne. Force est de leur donner raison sur ce point. En effet, comme l'expose la jurisprudence que l'on vient de résumer, l'article T1-1 LC a pour seule vocation de vérifier que l'entrée en vigueur de l'IBUS (art. 18 al. 1 LC) en lieu et place de l'IUS (art. 13 al. 1 aLC) n'entraîne aucune diminution du potentiel de bâtir. Il ne concerne pas la question de savoir si le bonus Minergie topique est celui de 15 % consacré à l'article 20 aLcEne, respectivement celui de 10 % consacré par la nouvelle version de cette disposition en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. En l'occurrence, c'est donc bien à l'aune de cette norme législative de droit cantonal que doit être tranchée la question du bonus Minergie applicable, étant souligné que le projet litigieux a été autorisé le 6 février 2020, soit postérieurement au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle la révision de cette disposition est entrée en vigueur. Dans sa détermination du 4 mai 2021, le conseil communal persiste à soutenir, à bien suivre sa position, que seul le supplément de 15 % consacré par l'article 20 aliéna 1 lettre a aLcEne serait applicable au cas d'espèce, au vu de la lettre claire des articles 20 LcEne et 14 OC, lesquels feraient tous deux référence à l'IBUS et non à l'IUS, ce qui empêcherait d'appliquer le coefficient de 10 % fixé par cette disposition. Un tel raisonnement va toutefois à l'encontre des principes que l'on vient d'exposer selon lequel l'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne est seul applicable pour le calcul du bonus Minergie. Partant, le conseil communal ne saurait tirer quoi que ce soit de ce procédé rédactionnel.

Pour ces motifs, l'application d'un bonus Minergie de 15 % au cas d'espèce ne se justifiait pas, tant il est vrai que seul le coefficient de 10 % était topique, ce que les

recourants ont bien compris. Le prononcé attaqué n'est donc pas conforme au droit sur ce point. Ainsi, le grief de violation de l'article 20 alinéa 1 lettre a LcEne doit être admis. Point n'est besoin d'examiner si c'est à tort ou à raison que le Conseil d'Etat est parti du principe que l'IUS de l'ancien droit était présumé moins favorable que l'IBUS consacré par l'article 18 alinéa 1 LC.

Par surabondance, l'on soulignera que le calcul de densité du 23 mai 2019 ne détaille pas quelles surfaces ont été prises en compte par la constructrice dans le cadre du calcul de densité des blocs xx1, xx2 et xx3. Un tel procédé ne permet pas de vérifier si le projet litigieux est ou non conforme aux réquisits de l'article 18 alinéa 1 LC qui prévoit que l'IBUS correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd), respectivement de l'article 13 alinéa 1 aLC – norme disposant que l'IUS est le rapport entre la surface brute totale déterminante des planchers et la surface de la parcelle prise en considération. Le dossier doit donc être renvoyé au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire sur ces points afin qu'il ordonne le dépôt d'un nouveau calcul de densité.

7. En définitive, le recours doit être admis au sens des considérants 3.3 et 6.3 (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). La décision du Conseil d'Etat du 3 mars 2021 est ainsi annulée et l'affaire est renvoyée à la B _____, avec, pour instructions (cf. art. 60 al. 1 LPJA), de procéder à un nouveau calcul de la hauteur des immeubles xx1 et xx3 (cf. *supra*, consid. 3.3) et d'exiger le dépôt d'un nouveau calcul de l'indice de densité (cf. *supra*, consid. 6.3). Elle rendra ensuite une nouvelle décision en ce sens.

8.1. Les recourants, qui n'obtiennent gain de cause que sur le grief ayant trait au calcul de la hauteur ainsi que sur celui afférent au bonus Minergie applicable, supporteront des frais de justice réduits d'une demie, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 2^e phrase LPJA). Ces frais comprennent, conformément à l'article 3 alinéa 1 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), un émolument qu'il y a lieu d'arrêter, au vu des critères et limites des articles 13 alinéa 1 et 25 LTar ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 francs. Ils sont répartis pour moitié à la charge des recourant et pour moitié à la charge de Z _____ SA (art. 89 al. 1 et 89 al. 3 *a contrario* LPJA).

8.2. Puisque tant les recourants (cf. *supra*, consid. 8.1) que Z _____ SA, qui ont tous pris une conclusion dans ce sens (cf. article 91 al. 1 LPJA), obtiennent partiellement

gain de cause dans la même proportion, leurs dépens (qui sont identiques et n'ont donc pas à être fixés) seront compensés.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis.
2. La décision du 3 mars 2021 du Conseil d'Etat est annulée et la cause est renvoyée afin que celui-ci rende une nouvelle décision dans le sens des considérants 3.3, 6.3 et 7.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis, pour 750 fr. à la charge de W _____ de X _____, solidairement entre eux, et pour 750 fr. à celle de Z _____ SA.
4. Les dépens de W _____ et de X _____ sont compensés avec ceux de Z _____ SA.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Beatrice Pilloud, pour W _____ et X _____, à M^e Emilie Praz, pour Z _____ SA, à l'administration B _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 25 janvier 2022