

ARRÊT DU 16 MARS 2021

Tribunal cantonal du Valais

Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier

en la cause

G _____ **SA**, recourante, représentée par Maître M _____,

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à **H** _____, **I** _____, **J** _____, **K** _____, **L** _____, **O** _____ et **P** _____, **Q** _____, **R** _____, **S** _____ et **T** _____, **U** _____, **V** _____, **W** _____, **X** _____, et **Y** _____, tiers concernés, tous représentés par Maître **N** _____, et à la **COMMUNE DE Z** _____, autre autorité

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre la décision du 2 avril 2020

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} yy1 et yy2, folio n^o xx, du cadastre communal de Z _____ forment un mas de quelque 1600 m² au lieu dit « A _____ », en ville de Z _____. Elles bordent la rue xxx et sont chacune bâties d'une maison d'habitation. Ces biens-fonds sont rangés en zone mixte 1 (avec habitat), selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal de construction et de zones (ci-après : RCCZ) adoptés par le Conseil général de Z _____, le 21 juin 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989.

B. Le 28 novembre 2017, la société G _____ SA a déposé auprès de la commune de Z _____ une demande d'autorisation pour la démolition des deux maisons existantes sur les parcelles précitées et la construction d'un bâtiment d'habitation comprenant trente-sept appartements, avec commerces, bureaux et parking souterrain. Selon les plans produits à cette occasion, le projet visait à édifier un bâtiment sur sept niveaux, à savoir un sous-sol occupé par un parking souterrain, un rez-de-chaussée comprenant des commerces et bureaux et cinq étages (y compris un attique) dévolus à l'habitation. Ledit bâtiment présentait en outre des balcons sur ses façades nord, nord-est et sud.

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n^o xx du xxx 2017 (p. xxx) a suscité, dans le délai ouvert à cet effet, l'opposition conjointe d'une quarantaine de particuliers, dont plusieurs propriétaires ou locataires de logements voisins, notamment H _____, I _____, J _____, K _____, L _____, O _____ et P _____, Q _____, R _____, S _____ et T _____, U _____, V _____, W _____, X _____ et Y _____ (ci-après : H _____ & consorts). Ceux-ci pointaient en particulier la pose de gabarits ne correspondant pas aux plans déposés, la violation de la clause d'esthétique au vu du volume imposant du bâtiment projeté et le non-respect des prescriptions de la zone en matière de distance à la limite et de hauteur de construction.

Le 7 juin 2018, G _____ SA a demandé à l'autorité communale de rejeter cette opposition et d'autoriser ce projet.

Le 9 août suivant, le conseil municipal de Z _____ a écarté ladite opposition, déniait au surplus la qualité pour agir à X _____ et à Y _____, en raison de l'éloignement de leurs lieux d'habitation respectifs avec le projet de construction en cause (300 m). Il a en outre délivré l'autorisation de construire sollicitée, moyennant le respect de diverses charges et conditions. Cette décision a été communiquée le 29 août 2018.

C. Après avoir déposé une demande d'effet suspensif, le 6 septembre 2018, H _____ & consorts ont contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat, le 1^{er} octobre suivant. Ils ont d'abord relevé que l'autorité communale avait nié à tort la qualité pour agir de X _____ et de Y _____, tous deux propriétaires d'un logement à quelque 80 m du projet de construction litigieux. Ensuite, ils ont invoqué plusieurs griefs matériels à l'encontre de ce projet, en particulier la violation de l'article 77 lettre a RCCZ qui prescrivait, dans le cas où l'ordre contigu est appliqué, que la profondeur des bâtiments ne devait pas dépasser 16 m comptés perpendiculairement à l'alignement. Or, selon les opposants, cette limite n'était pas respectée par le bâtiment projeté.

Le 7 novembre 2018, la commune de Z _____ a proposé de rejeter ce recours. Elle a notamment fait valoir que l'article 77 lettre a RCCZ ne s'appliquait qu'aux points de jonction des façades soumises au régime de la contiguïté et a signalé que le projet respectait cette disposition, puisque la profondeur du bâtiment sur les façades est et ouest à construire en contiguïté était inférieure aux 16 m réglementaires.

Le lendemain, G _____ SA a elle aussi conclu au rejet du recours, dans la mesure où il était recevable.

H _____ & consorts ont répliqué, le 17 janvier 2019, en maintenant leurs motifs et conclusions. Ils ont relevé, en particulier, que la profondeur maximale de 16 m prescrite par l'article 77 lettre a RCCZ n'était pas respectée, même aux points de jonction des façades, car les balcons devaient être intégrés dans ce calcul puisque leur surplomb excédait 1 m 50 (art. 77 let. d RCCZ).

La commune de Z _____ et G _____ SA se sont à nouveau déterminées, respectivement les 19 février et 6 mars 2019, écritures dans lesquelles elles ont chacune maintenu leur point de vue.

H _____ & consorts ont formulé des observations complémentaires, les 18 avril et 20 mai suivants.

Le 4 juillet 2019, l'organe d'instruction du Conseil d'Etat a suspendu l'instruction de la cause, dans l'attente de connaître le sort que l'autorité communale réserverait à des modifications du projet qu'avait annoncées G _____ SA.

La commune de Z _____ a indiqué, le 19 juillet suivant, que lesdites modifications portaient sur la suppression d'un balcon à l'angle nord-est et sur l'abaissement d'une partie du parking souterrain.

Dites modifications ont été formellement approuvées par le conseil municipal, le 5 septembre 2019. Elles n'ont pas été préalablement mises à l'enquête publique, dès lors qu'elles étaient mineures.

Le 28 novembre 2019, H _____ & consorts se sont déterminés sur ces modifications. Ils ont notamment relevé que les balcons nord-est n'avaient pas été supprimés, mais que leur largeur avait été réduite à 1 m 49 de manière à pouvoir les exclure du calcul de la profondeur du bâtiment. Ils ont aussi fait remarquer que les balcons sis en façade nord n'avaient pas été modifiés, de sorte qu'ils devaient être pris en compte dans ledit calcul.

L'autorité communale et G _____ SA se sont prononcées sur cette écriture, respectivement les 17 décembre 2019 et 23 janvier 2020.

H _____ & consorts ont déposé une ultime détermination, le 27 février suivant.

Le 2 avril 2020, le Conseil d'Etat a admis le recours et annulé l'autorisation de construire octroyée à G _____ SA. Il a d'abord relevé que cette décision communale avait été rendue après le 1^{er} janvier 2018, de sorte qu'il convenait d'en examiner la légalité à l'aune de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1) et de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100), sous réserve de certaines exceptions que prévoyait l'article T1-1 LC. Selon lui, il convenait également de faire application de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005 (ci-après : AIHC), auquel le canton du Valais avait adhéré depuis le 1^{er} janvier 2018. Ensuite, le Conseil d'Etat a sommairement écarté plusieurs griefs invoqués par H _____ & consorts, en considérant que le projet était conforme à la clause d'esthétique, que la protection d'arbres dignes d'intérêt était assurée, que l'ordre contigu était respecté, que la hauteur du bâtiment projeté et le nombre de niveaux étaient conformes aux prescriptions de la zone et que les critiques à l'encontre du toit dudit bâtiment étaient inopérantes, à l'instar de celles relatives au nombre de places de parc et à la sécurité de la voie publique. En revanche, il a estimé que le projet n'était pas conforme à l'article 77 lettre a RCCZ, car la profondeur du bâtiment excédait largement la limite de 16 m que fixait cette disposition. Sur ce point, il a expliqué que la notion de profondeur d'un bâtiment remplaçait, dans les zones d'ordre contigu, celle de largeur d'un bâtiment. Il a relevé

que, depuis le 1^{er} janvier 2018, le RCCZ devait être lu à la lumière du droit supérieur pour les notions que celui-ci définissait (art. 2 al. 2 AIHC et art. 4 al. 1 LC). Or, l'interprétation que défendait l'autorité communale et qui consistait à n'appliquer la limite de 16 m prévue à l'article 77 lettre a RCCZ que pour les façades en contiguïté était caduque, pour autant qu'elle ait été correcte, car elle ne correspondait pas à la teneur de l'AIHC, dont les annexes définissaient la profondeur d'un bâtiment comme le côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrivait la projection du pied de façade (art. A1-4.2 AIHC et fig. 3.1-3.3, 4.1 et 4.2 de l'annexe 2 à l'AIHC). En l'espèce, le rectangle enveloppant le bâtiment était large d'environ 25 m, soit bien plus que les 16 m autorisés dans la zone mixte 1. Ce dépassement apparaissait au niveau de plusieurs étages et ne pouvait être admis puisqu'aux termes de l'article 77 lettre b RCCZ, des exceptions n'étaient envisageables qu'au rez-de-chaussée. Cette violation du RCCZ entraînait l'annulation de l'autorisation de construire et dispensait le Conseil d'Etat de se prononcer sur d'autres griefs qu'invoquaient les opposants (pose des gabarits, dimensions des balcons et qualification du parking souterrain en tant que construction enterrée).

D. Le 19 mai 2020, G _____ SA a conclu céans, principalement, à l'annulation de cette décision du Conseil d'Etat et à la confirmation de l'autorisation de construire, subsidiairement au renvoi de la cause à l'exécutif cantonal pour nouvelle décision au sens des considérants. Elle a en outre requis des dépens et l'administration de plusieurs moyens de preuve, à savoir une inspection des lieux et l'indication par l'autorité communale de tous les projets de construction qu'elle avait jugés conformes à l'article 77 lettre a RCCZ, ainsi que de tous les arrêts du Tribunal cantonal et décisions du Conseil d'Etat rendus au sujet de l'interprétation de cette disposition. G _____ SA a d'abord invoqué une violation de son droit d'être entendue. A cet égard, elle a relevé que l'autorité précédente avait rendu sa décision en interprétant la notion de profondeur d'un bâtiment à l'aune de la définition de l'AIHC, point qui n'avait jamais été débattu au cours de la procédure. Elle a soutenu qu'elle avait été prise au dépourvu par ce moyen, l'autorité précédente ayant illégalement omis de lui donner l'occasion de se déterminer à ce propos avant de rendre sa décision. Ensuite, G _____ SA a expliqué que le bâtiment qu'elle projetait de construire était constitué de deux corps, que seules les façades du premier corps de bâtiment devaient être érigées en contiguïté et que celles-ci respectaient la limite de 16 m fixée à l'article 77 lettre a RCCZ. S'agissant du second corps de bâtiment projeté, elle a affirmé que ses façades n'étaient pas en contiguïté, de sorte que cette limite de 16 m était inapplicable. Elle a aussi rappelé que, selon la pratique de l'autorité communale, dite limite ne s'appliquait qu'aux points de jonction des

façades soumises au régime de la contiguïté, soit en l'occurrence uniquement sur les façades est et ouest. A la suivre, cette pratique était compatible avec l'AIHC. En effet, celui-ci se limitait à définir la notion de profondeur d'un bâtiment sans prévoir de règles contraignantes quant à l'application d'une profondeur maximale aux seules façades érigées en contiguïté, question qui faisait justement l'objet de l'article 77 lettre a RCCZ. Ainsi, G _____ SA en a conclu que la décision rendue par le Conseil d'Etat ne respectait pas l'article 4 alinéa 1 LC, violait l'autonomie communale et procédait d'un abus du pouvoir d'appréciation reconnu à cette autorité. Enfin, elle a soutenu que, même en admettant que la pratique de l'exécutif communal était incompatible avec le droit supérieur, le cas d'espèce justifiait l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ, laquelle ne causait aucun inconvénient aux propriétaires et locataires voisins et ne portait atteinte ni aux intérêts protégés de ceux-ci, ni à l'intérêt public.

Le 10 juin 2020, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause et proposé de rejeter le recours. Il a relevé que la profondeur des bâtiments dans leur entier (et non pas des façades en contiguïté) était un critère ressortant du texte clair du RCCZ, critère qui devait être interprété conformément au droit supérieur.

Cinq jours plus tard, la commune de Z _____ a maintenu que, dans l'esprit du législateur de 1989, la limite de 16 m fixée par l'article 77 lettre a RCCZ ne s'appliquait qu'aux points de jonction des façades soumises au régime de la contiguïté, ce qui correspondait à la pratique constante de la commune depuis lors. Elle a aussi signalé que le décrochement prévu en limite, côté est, était nécessaire afin de préserver les arbres et la vue remarquables sur le bâtiment de la parcelle voisine n° yy3, objet d'importance cantonale en voie de classement. Elle a ainsi confirmé que, même s'il fallait admettre que l'AIHC restreignait le champ d'application de l'article 77 lettre a RCCZ, il n'en demeurerait pas moins que les contraintes particulières à respecter par la constructrice en relation avec les objets à protéger sur la parcelle voisine imposeraient l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ. L'autorité communale a ainsi proposé d'admettre le recours.

Le 17 août 2020, H _____ & consorts ont proposé de rejeter ce recours et ont requis des dépens. Ils ont notamment signalé avoir contesté le calcul de la profondeur du bâtiment dès le stade de l'opposition et réitéré leurs critiques à ce propos tout au long de la procédure. Ils en ont déduit que la constructrice, qui ne pouvait ignorer que les règles de la LC et de l'AIHC s'appliquaient à partir du 1^{er} janvier 2018, devait s'attendre à ce que le Conseil d'Etat rende sa décision en se conformant au droit en vigueur. Ils ont aussi fait valoir que le raisonnement défendu par la constructrice et l'autorité communale

aboutissait à des résultats choquants et qu'il était contraire à l'article 9 alinéa 3 LC limitant la profondeur horizontale des bâtiments ainsi qu'à l'article A1-4.2 AIHC. H _____ & consorts ont encore rappelé que la largeur des balcons sud et nord n'avait pas été prise en compte dans le calcul de la profondeur, en violation de l'article 77 lettre d RCCZ. Enfin, une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ n'était, selon eux, pas envisageable, car celle-ci ne pouvait faire exception qu'aux règles du RCCZ et non à celles du droit supérieur. Au surplus, des intérêts privés et publics importants s'opposaient à une éventuelle dérogation au régime applicable. H _____ & consorts ont joint à leur réponse une copie de l'opposition qu'ils avaient déposée, le 10 juillet 2017, à l'encontre d'une première version du projet de construction litigieux.

G _____ SA a maintenu ses motifs et conclusions, le 15 septembre 2020.

Cette écriture a été communiquée le lendemain aux autorités précédentes, pour information.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6 ; art. 1 de l'ordonnance fédérale du 20 mars 2020 sur la suspension des délais dans les procédures civiles et administratives pour assurer le maintien de la justice en lien avec le coronavirus [COVID-19] ; RS 173.110.4). En particulier, G _____ SA dispose d'un intérêt digne de protection à obtenir la réforme ou l'annulation de la décision du Conseil d'Etat qui annule l'autorisation de construire que lui avait délivrée l'autorité communale (art. 44 al. 1 let. a LPJA).

1.2 La recourante sollicite l'administration de plusieurs moyens de preuve (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

Elle demande d'abord une inspection des lieux. Ce moyen n'apparaît pas nécessaire à la résolution du litige. En effet, celui-ci porte essentiellement sur l'interprétation de normes légales et de notions juridiques (cf. *infra*, consid. 4 et 5) et ne requiert donc pas une connaissance particulièrement approfondie des lieux. Au demeurant, le dossier comporte des photographies et des plans du projet de construction qui permettent de se

représenter l'endroit et l'impact du bâtiment projeté. Il ne sera donc pas donné suite à cette offre de preuve.

La recourante propose ensuite de requérir de l'autorité communale la liste des projets de construction qu'elle a autorisés conformément à sa pratique liée à l'article 77 lettre a RCCZ ainsi que la liste des arrêts de la Cour de céans et des décisions du Conseil d'Etat rendus au sujet de l'interprétation de cette disposition. Ce moyen ne semble pas non plus indispensable. En effet, le présent litige s'inscrit dans le cadre de l'entrée en vigueur du nouveau droit des constructions (LC et AIHC ; cf. *infra*, consid. 1.3) et de son impact sur la réglementation communale. Dans ce contexte, la pratique qui prévalait avant ce changement légal ainsi que les décisions et arrêts rendus sur recours n'apparaissent pas déterminants, en particulier en lien avec une éventuelle violation du principe de l'égalité de traitement qui, dans ces conditions, ne peut pas être admise. La Cour s'abstiendra donc d'administrer cette offre de preuve (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b).

1.3 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 (cf. p. ex. ATF 141 II 398 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_171/2018 du 29 août 2018 consid. 7.2 et 1C_238/2017 du 24 mai 2018 consid. 2.1.1, cités p. ex. *in* : ACDP A1 18 5 du 28 janvier 2019 consid. 2).

Les dispositions transitoires de la LC et de l'OC 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 régisse, hormis des exceptions inapplicables ici, toute décision prise après le 1^{er} janvier 2018 (al. 1). 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 (cf. p. ex. RVJ 2019 p. 20 consid. 1.2 ; ACDP A1 19 145/153 du 5 mai 2020 consid. 1.4 et A1 18 5 précité consid. 2).

En l'occurrence, le recours doit être tranché en application du nouveau droit, puisque le litige trouve son origine dans la décision de la commune de Z _____ délivrant l'autorisation de construire, prononcé qui est postérieur au 1^{er} janvier 2018. L'autorité précédente a ainsi correctement retenu que la légalité dudit prononcé devait être examinée à l'aune de la LC, de l'OC et de l'AIHC, ce que la recourante ne conteste d'ailleurs pas.

2. L'affaire a trait à un projet visant la construction, en ville de Z _____, d'un bâtiment comprenant 37 logements ainsi que des commerces, des bureaux et un parking souterrain. Le Conseil d'Etat a annulé l'autorisation de construire que l'autorité communale a accordée à la recourante, estimant que ce projet était doté de dimensions qui ne respectaient pas l'article 77 lettre a RCCZ, disposition qu'il convenait d'interpréter conformément au droit supérieur et, en particulier, à l'AIHC. La recourante conteste céans cette décision. Elle invoque d'abord la violation de son droit d'être entendue (cf. *infra*, consid. 3). Elle reproche ensuite à l'autorité précédente de n'avoir respecté ni l'article 4 alinéa 1 LC, ni l'autonomie communale et d'avoir fait un usage abusif du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu (cf. *infra*, consid. 4). Enfin, elle soutient que son projet de construction pouvait, quoi qu'il en soit, être autorisé sur la base d'une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ (cf. *infra*, consid. 5).

3.1 En premier lieu, la recourante invoque une violation de son droit d'être entendue. Elle fait remarquer que l'autorité précédente a rendu sa décision en interprétant la notion de profondeur (ou de largeur) d'un bâtiment à l'aune de la définition de l'AIHC, point qui était étranger aux griefs qu'avaient formulés les opposants et qui n'avait jamais été débattu au cours de la procédure. Elle soutient qu'elle a ainsi été prise au dépourvu par ce moyen, l'autorité précédente ayant illégalement omis de lui donner l'occasion de se déterminer à ce propos avant de rendre sa décision.

3.2 Le droit d'être entendu 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 alinéa 2 de la Constitution fédérale 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 (v. aussi art. 19 al. 1 LPJA). 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 143 V 71 consid. 4.1 et 135 I 279 consid. 2.3).

Ce droit porte avant tout sur les questions de fait : l'intéressé doit pouvoir s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit des parties d'être interpellées sur des questions juridiques n'est reconnu que de manière restreinte. De manière générale, en vertu de la règle *iura novit curia*, le juge n'a en effet pas à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder son

jugement ; il peut appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème juridique, une disposition de droit matériel. Selon la jurisprudence, les parties doivent cependant être entendues sur les questions de droit lorsque l'autorité concernée 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 prévaluée et ne pouvait raisonnablement supputer la pertinence (ATF 145 I 167 consid. 4.1, cité p. ex. *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_309/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.1).

3.3 En l'occurrence, c'est à tort que la recourante estime que l'autorité précédente aurait dû lui faire part de son intention d'interpréter la notion de profondeur (ou de largeur) d'un bâtiment à l'aune de la définition de l'AIHC et lui donner l'occasion de se déterminer à ce propos.

Il faut en effet relever que le mode de calcul de la profondeur du bâtiment projeté était contesté par H _____ & consorts dès le stade de l'opposition. Certes, ceux-ci n'ont jamais mentionné dans leurs arguments qu'il convenait de faire application de la définition de la largeur d'un bâtiment donnée par l'AIHC, de sorte que cette question spécifique n'a jamais été discutée dans les différents échanges d'écritures. En particulier, la recourante n'a jamais formellement fait valoir son point de vue à ce sujet avant le dépôt de son mémoire de recours de droit administratif. Néanmoins, appelé à examiner si la profondeur du bâtiment projeté était conforme aux dispositions légales applicables, le Conseil d'Etat n'était nullement lié par les motifs qu'invoquaient les parties (art. 61 LPJA) ; il devait donc appliquer le droit d'office. De plus, la recourante n'était pas censée ignorer que la LC était entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, et qu'à partir de cette date, les règles de l'AIHC s'appliquaient également en Valais. Elle devait donc, en faisant montre de l'attention commandée par ce changement légal, s'attendre à ce que celui-ci impacte potentiellement certaines règles et pratiques communales. On ne saurait assimiler l'entrée en vigueur d'un nouveau texte de loi à un moyen dont les parties ne pouvaient pas avoir connaissance ou qu'elles ne pouvaient anticiper parce qu'il était totalement inattendu.

Pour ces raisons, le Conseil d'Etat n'était pas contraint d'interpeller formellement la recourante pour que celle-ci se détermine à propos de l'application du droit qui était en vigueur déjà lorsque l'autorité communale s'est prononcée. La décision attaquée ne viole donc pas le droit d'être entendu de la recourante, ni d'ailleurs les principes du contradictoire et de l'égalité des armes qui découlent des règles du procès équitable.

3.4 En tout état de cause, même s'il fallait admettre que le Conseil d'Etat aurait dû donner à la recourante l'occasion de se déterminer sur ce point afin de respecter son droit d'être entendue, cette informalité ne permettrait pas de faire droit aux conclusions de la constructrice.

En effet, s'il est certes exact que la violation du droit d'être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 consid. 2.2), la jurisprudence a néanmoins précisé qu'une telle violation peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1, 133 I 201 consid. 2.2 et les arrêts cités). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée ; cela étant, 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 cité p. ex. *in* : arrêt 1C_309/2020 précité consid. 5.1). En effet, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire n'aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1).

Or, en l'espèce, la recourante a fait valoir ceans ses critiques quant à la décision du Conseil d'Etat d'interpréter la notion de profondeur ou de largeur d'un bâtiment à l'aune de la définition de l'AIHC. Dite autorité a répondu à ces griefs et la recourante a répliqué. Il y a donc lieu de considérer que celle-ci a été en mesure de s'exprimer sans réserves sur cette question, laquelle sera examinée ci-après par la juridiction de ceans avec un plein pouvoir d'examen. Une éventuelle violation du droit d'être entendu de la recourante aurait ainsi été réparée en procédure de recours de droit administratif. Dans ces circonstances, une annulation de la décision attaquée et un renvoi à l'autorité précédente pour le motif formel qu'invoque la recourante serait excessivement formaliste et ne se justifierait pas.

4.1 Ensuite, la recourante soutient que son projet de construction est conforme à l'article 77 lettre a RCCZ. Elle expose que la pratique de l'autorité communale, qui consiste à appliquer la profondeur maximale de 16 m que prévoit cette disposition uniquement aux

points de jonction des façades soumises au régime de la contiguïté, est compatible avec l'AIHC. Elle relève aussi que son projet de construction comprend en réalité deux corps de bâtiment distincts, de sorte que la limite fixée par la disposition précitée est respectée. Ainsi, la recourante prétend que la décision rendue par le Conseil d'Etat ne respecte pas l'article 4 alinéa 1 LC, viole l'autonomie communale et procède d'un abus du pouvoir d'appréciation reconnu à cette autorité.

Celle-ci maintient que la profondeur des bâtiments dans leur entier (et non pas des façades en contiguïté) est un critère ressortant du texte clair du RCCZ, critère qui doit être interprété conformément au droit supérieur et, en particulier, à l'AIHC.

4.2 Selon l'article 3 LC, les règlements communaux des constructions et des zones fixent toutes les dispositions d'exécution nécessaires, en particulier concernant les dimensions des constructions et installations (notamment distances, hauteurs et niveaux), les indices (types et valeurs) et l'ordre des constructions, ceci dans le respect du droit supérieur, en particulier pour ce qui concerne les définitions de prescriptions matérielles (al. 1). Les communes ne peuvent édicter des dispositions dérogatoires que lorsque la législation sur les constructions le prévoit expressément (al. 2). S'agissant des règles matérielles de police des constructions, les communes peuvent adopter des prescriptions plus restrictives, ceci en respectant les définitions fixées exclusivement par le droit cantonal (al. 3).

L'article 4 alinéa 1 LC prévoit que l'AIHC s'applique lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal portent sur des définitions figurant dans cet accord. La législation cantonale et la réglementation communale peuvent introduire des notions qui ne sont pas comprises dans l'AIHC.

4.3 L'annexe 1 à l'AIHC donne des définitions pour une série de notions et de méthodes de mesure parmi lesquelles la largeur d'un bâtiment ; celle-ci est définie comme étant le « côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade » (art. A1-4.2). L'annexe 2 à l'AIHC contient des esquisses qui permettent de se représenter concrètement comment cette définition doit être appliquée (cf. figures 4.1 et 4.2 en page 6 ; v. aussi les explications figurant dans le commentaire de l'AIHC du 3 septembre 2013 p. 8).

Le droit cantonal ne prévoit rien de particulier quant à la largeur ou la profondeur d'un bâtiment. Seul l'article 9 alinéa 3 LC mentionne « la profondeur horizontale autorisée » d'une construction, en indiquant qu'elle peut être déterminée au moyen d'alignements architecturaux, notamment les alignements arrière et intérieurs. Ce silence s'inscrit dans

la logique voulue par le législateur puisqu'à teneur des articles 3 et 4 alinéa 1 LC, cette notion de largeur ou de profondeur d'un bâtiment doit être définie en se référant à l'article A1-4.2 AIHC.

La réglementation communale utilise le terme de « profondeur d'un bâtiment » sans – elle non plus – lui donner de définition particulière. Cette notion est notamment utilisée à l'article 77 RCCZ, lequel prévoit diverses prescriptions applicables à l'ordre contigu. Cet article a la teneur suivante :

- a) Dans le cas où l'ordre contigu est appliqué, la profondeur des bâtiments ne doit pas dépasser 16 m comptés perpendiculairement à l'alignement.
- b) Des exceptions peuvent être admises pour des constructions au rez-de-chaussée, pour autant que les droits en matière de distance aux limites soient respectés.
- c) Dans le cas où aucun alignement n'est en vigueur, le Conseil municipal peut fixer la profondeur des bâtiments.
- d) Sont pris en considération pour le calcul de la profondeur :
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont le surplomb excède 1.50 m ;
 - les balcons, vérandas, oriels et autres dispositifs similaires dont la longueur par étage excède le 1/3 de la façade ;
 - les avant-toits dont le surplomb excède 1.50 m.
- e) Si un propriétaire entend déroger à l'ordre contigu obligatoire, il doit supporter sur sa seule parcelle le retrait nécessaire au respect des distances minimales réglementaires (police du feu).

4.4 En l'occurrence, l'autorité précédente estime que le projet de construction n'est pas conforme à l'article 77 lettre a RCCZ, car la profondeur du bâtiment excède largement la limite de 16 m que fixe cette disposition. Ce constat repose sur la définition prévue à l'article A1-4.2 AIHC et mise en application, pour exemples, aux figures 4.1 et 4.2 de l'annexe 2 à l'AIHC. En effet, le rectangle enveloppant la projection des pieds de façade du bâtiment projeté dispose d'une largeur d'environ 25 m, soit bien plus que les 16 m autorisés dans la zone mixte 1.

4.4.1 La recourante conteste ce point de vue, en soutenant d'abord que la pratique de l'autorité communale, qui consiste à appliquer la profondeur maximale de 16 m que prévoit cette disposition uniquement aux points de jonction des façades soumises au régime de la contiguïté, est compatible avec l'AIHC. A la suivre, cet accord ne fait que définir la notion de profondeur d'un bâtiment sans prévoir de règles contraignantes quant

à l'application d'une profondeur maximale aux seules façades érigées en contiguïté, question qui fait justement l'objet de l'article 77 lettre a RCCZ.

Cet argument ne convainc pas. En effet, admettre la thèse défendue par la recourante reviendrait, en réalité, à avaliser une méthode de mesure de la profondeur d'un bâtiment qui s'écarte de celle prévue par l'AIHC dans toutes les zones communales soumises au régime de la contiguïté. Un telle manière de faire irait manifestement à l'encontre des articles 3 et 4 alinéa 1 LC et remettrait sérieusement en cause l'application de l'AIHC. En définitive, cela pourrait permettre de nombreuses possibilités de dérogation à toutes les définitions générales figurant dans l'AIHC (et pas seulement à celle ici en cause), à chaque fois que des circonstances plus ou moins particulières seraient susceptibles de le justifier. Pareille interprétation serait manifestement de nature à vider de son sens la portée de cet accord intercantonal dont l'objectif est, précisément, d'harmoniser certaines notions et méthodes de mesure du droit de l'aménagement du territoire et de la construction (art. 1 al. 1 AIHC).

Dans sa réponse, le conseil municipal de Z _____ maintient que, dans l'esprit du législateur de 1989, la limite de 16 m fixée par l'article 77 lettre a RCCZ ne s'applique qu'aux points de jonction des façades soumises au régime de la contiguïté, ce qui correspond à la pratique constante de la commune depuis lors. Cet argument n'est pas non plus convaincant, dès lors que les intentions qu'avait le législateur communal il y a plus de trente ans ne sont plus déterminantes, depuis le 1^{er} janvier 2018, lorsqu'il s'agit de faire application de notions ou de méthodes de mesure qui sont prévues dans l'AIHC. Il appartiendra à l'autorité communale d'en tenir compte lorsqu'elle procèdera à la révision de son RCCZ, notamment si elle ne se satisfait pas de la solution qui, en l'état et compte tenu du droit supérieur, s'impose dans les zones soumises au régime de la contiguïté.

4.4.2 La recourante fait aussi valoir que le bâtiment qu'elle projette de construire est constitué de deux corps. Elle explique que seules les façades du premier corps de bâtiment doivent être érigées en contiguïté et que ce corps respecte la profondeur de 16 m fixée à l'article 77 lettre a RCCZ. S'agissant du second corps de bâtiment projeté, elle affirme que ses façades ne sont pas en contiguïté, de sorte que cette limite de 16 m est inapplicable.

La question de savoir si le bâtiment projeté est effectivement composé de deux corps distincts n'a pas été examinée par les autorités précédentes. Elle ne leur a d'ailleurs pas été soumise jusqu'à ce que la recourante l'évoque céans dans son mémoire. Cette

question peut être déterminante, puisqu'il est possible de déduire des articles A1-3.1, A1-3.2 et A1-4.2 AIHC que la largeur d'un bâtiment se mesure indépendamment pour chaque corps, à l'instar de ce qui prévaut d'ailleurs pour le nombre d'étages (art. A1-6.1 AIHC) et la hauteur totale (art. 11 al. 3 OC).

A la différence de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss), l'OC ne comporte en l'état pas de glossaire annexé définissant notamment la notion de « bâtiment échelonné », à savoir un bâtiment doté de plusieurs corps distincts ; en effet, le Conseil d'Etat n'a pas (encore) fait usage de cette possibilité que lui offre l'article 3 alinéa 1 OC. L'AIHC ne définit pas non plus cette notion, ni celle de « corps de bâtiment ». Dans ces circonstances, rien n'empêche de se référer aux critères que la jurisprudence a dégagés sous l'empire de l'ancien droit. A cet égard, dite jurisprudence a retenu que l'absence de mur vertical continu fractionnant les parties du bâtiment ne permet pas d'exclure *de facto* l'existence de corps échelonnés. 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 (cf. RVJ 2015 p. 26 et 2014 p. 25 consid. 2 ; ACDP A1 19 74 du 27 avril 2020 consid. 8.2, A1 17 107 du 31 janvier 2018 consid. 3.1, A1 16 21 du 12 août 2016 consid. 5.3.2).

En l'espèce, l'existence de deux corps de bâtiment distincts, au sens qui vient d'être exposé, ne peut pas être admise. D'abord, les parcelles concernées sont situées en plaine, dans un secteur dont le terrain naturel ne comporte pratiquement aucune déclivité. Ensuite, le découpage intérieur du bâtiment ne fait aucunement ressortir l'existence d'éléments de construction distincts. Enfin et surtout, aucun de ces prétendus corps n'est clairement identifiable pour un observateur extérieur. En effet, le projet ne comporte pas de toitures nettement distinctes qui permettraient d'individualiser des éléments de construction. S'il existe, certes, des décrochements de façades aux angles nord-est et sud-ouest, ces retraits ne suffisent pas à véritablement marquer une

séparation caractéristique entre deux éléments d'une même construction. Les explications de la recourante, qui allègue que seules les façades de l'un des deux prétendus corps seraient à ériger en contiguïté, ne sont d'ailleurs pas probantes. A l'examen des plans autorisés, qui montrent des façades à bâtir en contiguïté tant en limite est qu'en limite ouest et décalées dans la profondeur de la construction (cf. p. ex. plans des différents niveaux), on discerne en effet mal comment une séparation entre deux corps distincts pourrait être admise. Il s'ensuit que l'argument invoquant l'existence de deux corps de bâtiment n'est pas non plus apte à remettre en cause la décision attaquée.

4.4.3 La recourante affirme encore qu'en réalité, la façade est du bâtiment projeté ne viendra pas s'appuyer directement sur celle d'une autre construction, étant donné que la parcelle voisine n° yy3 comporte une construction existante qui fera l'objet d'une mesure de classement ainsi que des arbres qui doivent être maintenus en l'état. A la suivre, cette situation particulière ferait qu'il n'y aurait pas de justification d'interdire la construction d'un bâtiment disposant, sur ce côté est, d'une profondeur supérieure à 16 m, ce qui correspondait à la pratique de l'autorité communale. Ces explications n'enlèvent rien au fait que le projet est situé dans une zone soumise à l'ordre contigu et qu'il prévoit d'implanter la façade est du bâtiment litigieux sur la limite entre les parcelles n^{os} yy1 et yy3. Elles ne permettent manifestement pas de faire abstraction des règles applicables en zone mixte 1, telles qu'interprétées au considérant 4.4.1. Seul un examen de cette situation sous l'angle de la dérogation pourrait être envisagé (cf. *infra*, consid. 5).

4.4.4 Sur le vu de ce qui précède, la Cour ne peut pas retenir que la décision attaquée est contraire à l'article 4 alinéa 1 LC ou qu'elle a été rendue en violation de l'autonomie reconnue à la commune de Z _____ dans l'application de son RCCZ. Il n'y a pas non plus lieu d'admettre que dite décision procède d'un abus du pouvoir d'appréciation du Conseil d'Etat.

5.1 Enfin, la recourante soutient que le projet peut être autorisé par le biais d'une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ, nonobstant le fait qu'il ne respecte pas la prescription de l'article 77 lettre a RCCZ telle qu'interprétée par l'autorité précédente. Elle relève que des impératifs liés à la protection d'arbres remarquables sur la parcelle voisine n° yy3 l'ont contrainte à prévoir un bâtiment avec un décrochement, ce qui influait nécessairement sur la profondeur de celui-là. Elle explique qu'une telle dérogation ne causerait aucun inconvénient aux propriétaires et locataires voisins et ne porterait atteinte ni aux intérêts protégés de ceux-ci, ni à l'intérêt public. A la suivre, l'autorité précédente n'avait pas examiné cette possibilité de dérogation, en violation de son droit d'être entendue.

5.2 Des dérogations aux prescriptions relatives à l'affectation de la zone à bâtir ainsi qu'aux autres dispositions en matière de construction peuvent être octroyées par l'autorité compétente lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d'un voisin ne s'en trouve lésé (art. 6 al. 1 LC). L'article 98 RCCZ ne prévoit rien de fondamentalement différent, prescrivant que le conseil municipal peut exceptionnellement déroger aux dispositions du règlement si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général, ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés.

L'article 6 alinéa 1 LC a la même teneur que l'article 30 alinéa 1 de l'ancienne loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC ; RO/VS 1996 p. 42 ss). On peut donc se référer à la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit s'agissant de l'interprétation des notions de « circonstances exceptionnelles » et de « motifs importants » contenues dans l'article 6 alinéa 1 LC. Cette jurisprudence a retenu que l'octroi d'une dérogation suppose une « situation exceptionnelle » et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et ceux du propriétaire requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4.1 et 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2 ; RVJ 2018 p. 8 consid. 3.1 ; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^e éd. 1988, p. 193 s.). Même si l'autorité qui délivre le permis de bâtir dispose en la matière d'un certain pouvoir d'appréciation (cf. Steve Favez, *La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives*, in : RDAF 2012 I p. 1 ss, p. 8 ch. 3.1.2), il n'en demeure pas moins qu'elle doit se livrer à cette pesée des intérêts, car une requête de dérogation, qui on l'a vu suppose une situation exceptionnelle (cf. ég. RVJ 2002 p. 22 consid. 3.5), doit être soutenue par un motif objectif (cf. Benoît Bovay, *op. cit.*, p. 193).

5.3 En l'occurrence, dans sa réponse du 15 juin 2020, l'autorité communale confirme les motifs exposés par la recourante pour justifier une dérogation à la profondeur de 16 m que prévoit l'article 77 lettre a RCCZ. Elle relève la nécessité du décrochement de façade prévu en limite est, afin de préserver les arbres et la vue remarquables sur le bâtiment de la parcelle voisine n° yy3, objet d'importance cantonale en voie de classement. Elle se dit ainsi favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 98

RCCZ, en raison des contraintes particulières à respecter par la constructrice en relation avec les éléments à protéger sur la parcelle précitée.

Les circonstances du cas pourraient en effet montrer une situation *a priori* exceptionnelle avec la présence, dans une zone soumise à l'ordre contigu, d'un objet d'importance cantonale en voie de classement (ensemble de bâtiments de la société B _____ SA), qui n'a pas été érigé en contiguïté et dont la préservation serait susceptible d'imposer à la recourante certaines contraintes de construction. La Cour souligne toutefois qu'une dérogation au texte de loi doit être justifiée par des motifs objectifs importants qui permettent de comprendre pourquoi, en considérant tous les aspects du cas particulier, il y a lieu de s'écarter exceptionnellement de la règle de droit des constructions, l'intérêt à la dérogation devant primer sur l'intérêt au respect de ladite règle (cf. *supra*, consid. 5.2 et les réf. cit.). Cette justification est essentielle ; sans elle, l'octroi d'une dérogation revient à contourner le droit matériel sans motivation objective (dans le même sens, cf. ACDP A1 18 259 du 23 avril 2019 consid. 3.5.4 et A1 18 98 du 13 février 2019 consid. 12).

Or, dans le cas d'espèce, la dérogation à la profondeur de 16 m que prévoit l'article 77 lettre a RCCZ n'a pas été requise expressément, ni *a fortiori* motivée, dans la demande de permis (art. 39 al. 3 LC), la section « dérogation » de la formule cantonale de demande utilisée ayant été laissée vide. Cela s'explique puisque, comme on l'a vu, l'autorité communale estimait que le projet était conforme à l'article 77 lettre a RCCZ (cf. *supra*, consid. 4.4.1). Certes, dans sa détermination du 7 novembre 2018 adressée au Conseil d'Etat, la commune de Z _____ évoquait déjà la possibilité d'octroyer, le cas échéant, une dérogation, motif que la recourante a repris à l'appui de son mémoire de recours de droit administratif. Si l'on peut comprendre, sur la base de ces éléments, en quoi la situation pourrait être qualifiée d'exceptionnelle, force est de constater qu'en revanche, aucune pesée des intérêts en présence n'a été effectuée à ce jour. Les pièces du dossier ne renseignent pas précisément sur les contraintes imposées à la constructrice par le classement de l'objet d'importance cantonale sis sur la parcelle n° yy3, dont on ignore d'ailleurs s'il a fait à ce jour l'objet d'une décision de protection formelle. Une prise de position du service cantonal compétent semble nécessaire sur ce point. Il n'appartient toutefois pas à la Cour de céans, dernière instance cantonale de recours appelée à contrôler la légalité des décisions qui lui sont soumises (art. 72 LPJA), d'instruire cette question. En effet, c'est à l'autorité communale, à qui la recourante devra soumettre une nouvelle demande de permis de bâtir avec dérogation motivée si elle entend maintenir son projet, qu'il reviendra de procéder à cette pesée des intérêts au

terme de laquelle, après avoir consulté le service cantonal compétent et entendu les opposants, elle décidera s'il s'impose de déroger *in casu* à la profondeur de 16 m que prévoit l'article 77 lettre a RCCZ. A cet égard, contrairement à ce que soutiennent H _____ & consorts céans, les dispositions de la LC et de l'AIHC ne s'opposent pas *de facto* à l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 98 RCCZ. En effet, la limite de profondeur de 16 m n'est pas fixée par le droit supérieur, mais bien par le droit communal. Il ne s'agit donc pas de déroger au droit cantonal (ou intercantonal) et à la manière de calculer la profondeur du bâtiment, mais d'examiner si une dérogation aux 16 m fixés par l'article 77 lettre a RCCZ peut en l'occurrence se justifier.

5.4 Il s'ensuit qu'en l'état, en l'absence d'une demande de dérogation et d'un examen formel par l'autorité communale, le projet contrevient à la disposition précitée, ce que le Conseil d'Etat a constaté à bon droit. Contrairement à ce que soutient la recourante, l'exécutif cantonal n'avait pas l'obligation d'examiner, dans sa décision sur recours, la possibilité d'avaliser le projet *via* une dérogation. Comme on vient de le voir, cet examen est avant tout du ressort de l'autorité communale. Le grief que la recourante invoque en mentionnant une possibilité de dérogation n'est donc pas de nature à faire accueillir les conclusions qu'elle a prises céans et doit, partant, être écarté.

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

6.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). Celle-ci versera en outre une indemnité à H _____ & consorts, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 LPJA).

6.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 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), l'émolument de justice est fixé à 3500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Les dépens dus par la recourante à H _____ & consorts sont fixés à 1000 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire de ces opposants qui a consisté principalement en la rédaction d'une détermination de 5 pages (art. 4, 27 et 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 3500 fr., sont mis à la charge de G _____ SA, qui n'a pas droit à des dépens.
3. G _____ SA versera 1000 fr. à H _____ & consorts pour leurs dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour G _____ SA, à Maître N _____, pour H _____ & consorts, à la commune de Z _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 16 mars 2021.