

A1 17 98

A1 17 99

ARRÊT DU 28 FÉVRIER 2018

Tribunal cantonal du Valais

Cour de droit public

Composition : Jean-Bernard Fournier, président ; Thierry Schnyder, juge ; Frédéric Fellay, juge suppléant ; Ferdinand Vanay, greffier

en les causes

W _____, recourante, représentée par **M** _____, avocat,

et

X _____ et **Y** _____, recourants, représentés par **N** _____, avocat,

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans les affaires qui opposent les recourants à **Z** _____ **SA**, tiers concerné, représentée par **O** _____, avocat, et au **CONSEIL MUNICIPAL DE A** _____, autre autorité

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre deux décisions du 12 avril 2017

Faits

A. La parcelle n° B _____, plan n° xxx, du cadastre communal de A _____ se situe au lieu dit « C _____ », en bordure de la route xxx (route du D _____, parcelle n° E _____) reliant A _____ à F _____. Ce bien-fonds de 1011 m² est la propriété de G _____ et est rangé en zone d'habitat individuel coteau sensible, selon l'article 95 du règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) et le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ), adoptés par le conseil général, le 21 juin 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989.

B. Le 22 janvier 2015, Z _____ SA, a déposé auprès de l'administration communale une demande d'autorisation pour la construction d'une villa composée de deux habitations, avec route d'accès, sur le n° B _____. Selon les plans joints à cette demande, le projet visait à ériger un bâtiment sur trois niveaux, le plus élevé (garage 4 places) étant décroché dans le sens de la largeur par rapport aux deux autres, qui comportaient chacun une unité de logement séparée de 5 pièces.

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx (p. xxx) a suscité, le 2 mars suivant, les oppositions de X _____ et Y _____, copropriétaires du n° H _____, et de W _____, propriétaire du n° I _____. Ces opposants, dont les biens-fonds voisins et bâtis se situaient à proximité immédiate de la parcelle n° B _____, ont invoqué la violation des prescriptions légales en matière de hauteur des bâtiments et de distance à la limite. Ils ont aussi signalé que le projet contrevenait à la clause d'esthétique et que les gabarits posés, en lien avec un premier projet abandonné, ne correspondaient pas aux dimensions du bâtiment effectivement projeté. Enfin, ils ont relevé l'absence de toute servitude de conduite grevant la parcelle à construire.

Z _____ SA s'est déterminée sur ces arguments, le 25 mars suivant.

Le conseil municipal de A _____ a écarté ces oppositions et délivré le permis de construire sollicité, le 30 avril 2015, décision qu'il a communiquée le 13 mai suivant (dossier n° 2015-xxx). Il a considéré, en particulier, que le bâtiment projeté était constitué de deux corps, qu'il respectait la hauteur maximale autorisée, les distances aux limites, ainsi que la clause d'esthétique et que la constructrice était en droit d'exiger que le passage des canalisations s'effectue par le n° H _____.

C. Après avoir déposé une demande d'effet suspensif, le 10 juin 2015, W _____ a contesté cette décision devant le Conseil d'Etat, le 1^{er} juillet suivant. X _____ et Y _____ ont eux aussi interjeté recours auprès de cette autorité, le 8 juillet 2015, leur demande d'effet suspensif datant du 18 juin précédent. Dans ces recours séparés, les intéressés ont maintenu que le bâtiment projeté ne respectait ni l'article 86 lettre c RCCZ relatif au calcul de la distance à la limite, ni la hauteur maximale de 7 m 50 autorisée dans la zone d'habitat individuel de coteau sensible. Ils ont ajouté que le projet ne tenait pas la distance latérale maximale de 5 m prévalant dans ladite zone, dès lors qu'il était prévu d'ériger un mur en prolongement de la façade est. Ils ont aussi rappelé que les gabarits posés ne correspondaient pas aux dimensions du projet actuel, ce qui devait conduire à une nouvelle mise à l'enquête publique, et que le n° B _____ n'était pas équipé en terme de conduites.

L'autorité communale a proposé de rejeter ces recours, le 29 juillet 2015 ; Z _____ SA a pris la même conclusion, le 24 août suivant. Tant W _____ que X _____ et Y _____ ont maintenu leurs motifs et conclusions, le 2 octobre 2015. L'autorité communale a dupliqué, le 11 décembre suivant ; trois jours plus tard, Z _____ SA a indiqué ne pas avoir d'observations complémentaires à formuler.

A la demande de l'organe d'instruction du Conseil d'Etat (ci-après : le SAIC), l'autorité communale a expliqué, le 8 février 2016, la manière dont elle avait calculé la hauteur des deux corps de bâtiments et déposé un jeu de plans illustratifs.

Le 22 février suivant, Z _____ SA a proposé de modifier son projet de construction sur divers points (suppression de la terrasse et de la porte-fenêtre en façade est ; diminution du balcon en façade ouest) et produit des plans reportant lesdites modifications. Ces nouveaux plans ont été soumis au conseil municipal de A _____ qui les a approuvés, le 25 mai 2016.

W _____ s'est déterminée à ce propos, le 26 juillet 2016 ; X _____ et Y _____ l'ont fait le lendemain. Ils ont notamment relevé plusieurs irrégularités sur lesdits plans, ce qui entretenait la confusion et justifiait, à leur avis, une nouvelle mise à l'enquête publique sur la base de plans précis et avec la pose de nouveaux gabarits correspondant effectivement au projet.

Sur proposition du SAIC et avec l'accord des prénommés et de l'autorité communale, Z _____ SA a procédé à la pose de nouveaux gabarits et a déposé, le 29 novembre

2016, de nouveaux plans datés du 17 novembre précédent, ainsi qu' un calcul de la densité et un projet de mutation visant à détacher une partie de la parcelle voisine n° E _____ au profit du n° B _____.

La communication de ces pièces a suscité de nouvelles déterminations de W _____ et de X _____ et Y _____, le 3 février 2017. Ils ont observé, en particulier, que le calcul de la densité était erroné et qu'il ne pouvait pas intégrer une partie à détacher du n° E _____, puisque cette parcelle était dévolue au domaine public (route du D _____) et servait de route d'accès.

Les parties ont déposé d'ultimes remarques, le 22 mars 2017.

Par décisions du 12 avril suivant, le Conseil d'Etat a rejeté les deux recours et autorisé les modifications du projet selon les plans déposés le 29 novembre 2016. Il a toutefois réparti le montant des frais entre les parties, dès lors que certaines des objections formulées dans les recours étaient fondées et avaient contraint Z _____ SA à modifier le projet contesté en cours d'instance. L'exécutif cantonal a considéré, en premier lieu, qu'une nouvelle mise à l'enquête publique ne se justifiait pas, puisque ces modifications de projet étaient marginales et qu'elles ne portaient atteinte ni à l'intérêt public ni à celui des voisins, lesquels étaient au contraire avantagés par les diminutions des possibilités d'utilisation du bâtiment ainsi engendrées. Ensuite, il a retenu que W _____ et X _____ et Y _____ critiquaient à tort la pose des gabarits, laquelle était correcte et avait permis aux voisins d'exercer leurs droits. Le Conseil d'Etat a aussi confirmé que le bâtiment projeté était constitué de deux corps distincts, dont la hauteur – calculée sur la base des plans précités – respectait le maximum autorisé dans la zone. Il a ajouté que les modifications du projet avaient privé d'objet les griefs invoquant le non-respect de la distance minimale à la limite, griefs qui, au demeurant, étaient infondés, à l'instar de ceux évoquant un défaut d'équipement de la parcelle à bâtir et une violation de la clause d'esthétique. Enfin, le calcul de la densité était conforme aux prescriptions légales, dès lors que la surface brute de plancher utile (ci-après : SBPu) du projet avait été correctement comptabilisée et que la mutation visant à détacher une partie de la parcelle voisine n° E _____ au profit du n° B _____ était admissible.

D. Le 24 mai 2017, W _____ a conclu céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision du Conseil d'Etat et de celle du conseil municipal de A _____ délivrant à Z _____ SA l'autorisation de construire concernée. Deux jours plus

tard, X _____ et Y _____ ont également déposé un recours céans, en prenant les mêmes conclusions.

Les recourants ont chacun allégué que la densité maximale autorisée en zone d'habitat individuel de coteau sensible n'était pas respectée, signalant que le projet de mutation visant à détacher 313 m² de la parcelle n° E _____ au profit du n° B _____ n'avait pas abouti et que le calcul de la SBPu était erroné dès lors qu'il n'intégrait pas les surfaces des cages d'escalier et de l'ascenseur. Ils ont également soutenu que la répartition des frais opérée par l'autorité précédente était inéquitable, de même que l'absence de compensation des dépens. Par ailleurs, X _____ et Y _____ ont ajouté que le refus de procéder à une nouvelle mise à l'enquête publique du projet, alors que les gabarits n'avaient pas été posés de manière réglementaire, contrevenait à l'article 38 alinéa 3 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100). Ils ont aussi affirmé que l'approbation par le Conseil d'Etat des plans modifiés en cours d'instance avait violé l'article 57 alinéa 4 OC, puisque les propriétaires voisins n'avaient pas été informés de ces modifications.

A titre de moyens de preuve, les recourants ont chacun demandé l'édition du dossier complet de la cause, y compris les dossiers relatifs à un premier projet de construction déposé en 2014 et ayant fait l'objet d'un recours administratif. X _____ et Y _____ ont au surplus proposé l'interrogatoire du propriétaire de la parcelle n° J _____, en limite sud du n° B _____. Les recourants ont joint à leur mémoire notamment une lettre du 24 avril 2017 du Service administratif et juridique du Département des transports, de l'équipement et de l'environnement (actuellement, Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement), qui indique renoncer à la vente d'une partie de la parcelle n° E _____ au profit de la propriétaire du n° B _____.

E. Le 14 juin 2017, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé de rejeter ces deux recours, à condition que la cession de terrain précitée soit confirmée. A défaut, il a indiqué s'en remettre à la justice.

L'autorité communale a elle aussi proposé de rejeter les recours, le 27 juin suivant. Elle a signalé que les cages d'escalier et l'ascenseur, situés en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, n'avaient pas à être pris en compte dans la SBPu.

Le 15 septembre 2017, Z _____ SA a pris la même conclusion et demandé des dépens. Elle a indiqué que le n° B _____ allait bénéficier d'une cession de densité en provenance d'une parcelle (n° K _____) à détacher du n° E _____,

déposant notamment les copies d'une décision du Conseil d'Etat en ce sens du 13 septembre précédent et du procès-verbal de mutation correspondant ; le 30 octobre 2017, elle a produit une copie conforme de l'acte notarié y relatif du 15 septembre 2017 (division de parcelles, constitution d'une servitude de passage et cession de densité).

Les recourants ont maintenu leurs conclusions, respectivement les 30 octobre et 10 novembre 2017. Ils ont expliqué que la surface distraite de la parcelle n° E _____ faisait partie du domaine public cantonal, était destinée à un usage public et n'avait pas la même affectation que celle du n° B _____. De plus, il s'agissait d'une surface en grande partie inconstructible, non seulement du fait de la distance à respecter à la voie publique, mais aussi parce qu'un accès riverain devait y être aménagé. Pour ces raisons, la cession de densité était inopérante. Les recourants ont sollicité la jonction de leurs causes respectives, X _____ et Y _____ précisant renoncer à leurs griefs invoquant la violation des articles 38 alinéa 3 et 57 alinéa 4 OC, ainsi qu'à l'interrogatoire du propriétaire de la parcelle n° J _____. Les prénommés ont aussi demandé la mise en œuvre d'un rapport d'expert géomètre afin de fixer l'emprise de la route d'accès projetée et du mur de soutènement sur la nouvelle parcelle constituée. Ils ont encore requis l'indication par le registre foncier de A _____ du prix pratiqué pour le transfert de la parcelle n° L _____, située dans le même secteur. Ils ont joint à leur réplique notamment plusieurs pièces relatives à l'approbation en 1995 du projet routier de la xxx reliant A _____ à F _____ et aux expropriations rendues nécessaires par l'exécution dudit projet.

L'autorité communale et Z _____ SA dupliquèrent, le 9 novembre 2017.

Ces ultimes écritures furent communiquées aux recourants quatre jours plus tard, pour information.

Considérant en droit

1.1 Conformément aux articles 80 alinéa 1 lettre d, 56 et 11b alinéa 1 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune. Dans les présentes affaires, les parties recourantes contestent deux décisions

semblables rendues par le Conseil d'Etat et forment des griefs similaires à l'encontre de ces prononcés en matière de droit public des constructions. Partant, il se justifie de faire droit à leurs demandes et d'ordonner la jonction des causes A1 17 98 et A1 17 99.

Cela étant, la Cour prend acte que les recourants X _____ et Y _____ ont déclaré renoncer à leurs griefs invoquant la violation des articles 38 alinéa 3 et 57 alinéa 4 OC, ainsi qu'à l'interrogatoire du propriétaire de la parcelle n° J _____ .

1.2 En vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, les décisions du Conseil d'Etat se sont substituées de plein droit à celle de première instance (art. 47 et 60 LPJA ; Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^e éd. 2011, p. 812). Dès lors, d'un point de vue strictement formel, les recourants ne peuvent pas conclure à l'annulation de la décision du conseil municipal du 30 avril 2015, conclusion en soi irrecevable, sauf à la comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant les prononcés du 12 avril 2017, seuls attaquables cédans (art. 72 LPJA).

1.3 Sous la réserve exprimée au précédent considérant, les recours sont recevables (art. 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA). W _____, ainsi que X _____ et Y _____ sont (co)propriétaires de biens-fonds sis à proximité immédiate de la parcelle concernée par le projet de construction de Z _____ SA ; à ce titre, ils disposent en particulier d'un intérêt digne de protection à contester les décisions du Conseil d'Etat qui rejettent leurs recours administratifs et confirment la validité du permis de bâtir critiqué (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

2.1 Les recourants sollicitent l'administration de plusieurs moyens de preuve. Prévu par la loi (art. 17 al. 2 LPJA, applicable par renvoi des art. 80 al. 1 let. d et 56 al. 1 LPJA), le droit de faire administrer des preuves est une composante du droit d'être entendu que garantit l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101). Il n'est cependant pas absolu, la prise en considération de moyens de preuve supposant que ceux-ci apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'elle arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1, 130 II 425 consid. 2.1 et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b).

2.2 Le 14 juin 2017, le Conseil d'Etat a déposé son dossier, comprenant celui de la commune de A _____. Les requêtes des recourants en ce sens sont donc satisfaites. Les autres offres de preuve sont superflues, les pièces au dossier permettant de trancher le litige à la lumière des faits pertinents. En effet, la Cour considère que la demande visant le dépôt d'un rapport d'expert géomètre afin de fixer l'emprise de la route d'accès projetée et du mur de soutènement sur la nouvelle parcelle n° K _____ n'est pas utile à la résolution des cas (cf. *infra* consid. 4.3 et 4.4). Il est aussi superflu de requérir l'indication par le registre foncier de A _____ du prix pratiqué pour le transfert de la parcelle n° L _____, située dans le même secteur que le projet de construction contesté (cf. *idem*). Enfin, il n'est pas non plus nécessaire d'ordonner l'édition des dossiers relatifs à un premier projet de construction déposé en 2014, dont le permis de bâtir a fait l'objet d'un recours administratif. On ne voit pas quels éléments décisifs les pièces de ce dossier relatif à un projet de construction abandonné pourraient apporter afin de juger les recours formés céans.

3.1 Au fond, le litige porte sur la légalité de l'autorisation de construire délivrée à Z _____ SA. Les recourants estiment que l'autorité précédente a confirmé à tort la validité de cette autorisation de construire : ils invoquent un dépassement de la densité maximale autorisée en zone d'habitat individuel de coteau sensible. Selon l'article 95 RCCZ, l'indice de densité prévu dans cette zone est de 0.35.

3.2 Nonobstant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, 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), la présente procédure de recours portant sur une autorisation de construire est poursuivie selon l'ancien droit (art. T1-1 OC ; cf. ACDP A1 17 107 du 31 janvier 2018 consid. 1.2).

4.1 Dans un premier moyen, les recourants soutiennent que le calcul de la surface à disposition de la parcelle n° B _____ est erroné. Ils expliquent que la surface distraite de la parcelle voisine n° E _____ en vue d'une cession de densité fait partie du domaine public cantonal, est destinée à un usage public et n'a pas la même affectation que celle du n° B _____. De plus, il s'agit d'une surface en grande partie inconstructible, non seulement du fait de la distance à respecter à la voie publique, mais aussi parce qu'un accès riverain doit y être aménagé. Pour ces raisons, la cession de densité est, à leur avis, inopérante.

4.2 L'article 13 alinéa 1 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC) pose que l'indice d'utilisation est le rapport entre la SBPu et la surface de la parcelle prise en considération. Selon l'article 5 alinéa 1 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC), qui se fonde sur la délégation que prévoit l'article 13 alinéa 2 aLC, doit être seule prise en compte la surface du terrain qui est constructible ; celle-ci est égale à la surface des biens-fonds ou des parties de biens-fonds sis en zone à bâtir qui font l'objet de la demande d'autorisation de construire et qui sont encore libres en droit pour la construction (art. 5 al. 3 aOC). Le glossaire annexé à l'aOC précise la notion de « surface constructible du terrain (surface de la parcelle prise en considération) » en indiquant qu'il s'agit de la surface des biens-fonds ou partie des biens-fonds comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction des surfaces déjà utilisées (1), des surfaces destinées au domaine public (2), et des surfaces non constructibles telles que forêts, etc. (3).

Les articles 13 alinéa 3 aLC et 7 alinéa 1 aOC autorisent le transfert d'indice d'une parcelle vers une autre dans la mesure où elles sont contiguës et classées dans la même zone. Le glossaire annexé à l'OC définit un tel transfert comme le « report des possibilités de bâtir non utilisées d'un fonds sur une parcelle à bâtir contiguë et située dans la même zone ». La commune reporte sur un registre les surfaces utilisées et les transferts d'indice (art. 8 ch. 1 aOC), ces derniers étant en outre inscrits au registre foncier comme servitudes en faveur de la commune (art. 7 al. 2 aOC ; RVJ 2016 p. 21 consid. 4.2 et les réf. cit.).

Au plan communal, l'article 82 RCCZ définit de manière analogue l'indice d'utilisation. Il précise que la surface constructible du terrain est la surface de la (des) parcelle(s), comprise(s) dans la zone à bâtir, faisant l'objet du permis de construire.

4.3 L'autorité précédente a relevé que les conditions posées par le droit cantonal pour une cession d'indice étaient remplies, puisque la surface à détacher de la parcelle n° E _____ (nouvelle parcelle n° K _____) ne faisait pas partie de la route cantonale et qu'elle était affectée à la zone à bâtir. Les recourants contestent ce point de vue : ils se réfèrent à la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1), ainsi qu'aux plans routiers de la xxx, pour soutenir que la surface distraite du n° E _____ en vue d'une cession de densité fait en réalité partie du domaine public cantonal et qu'à ce titre, elle ne peut pas être considérée comme une surface constructible du terrain susceptible de faire l'objet d'une cession de densité.

4.3.1 Les plans de routes sont des plans d'affectation spéciaux, qui règlent un mode d'utilisation du sol dans leurs périmètres (art. 14 al. 1 LAT). Ainsi, les terrains sur lesquels cette planification spéciale exerce son empire reçoivent une affectation spéciale, distincte de celle des biens-fonds desservis par l'ouvrage routier (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_852/2013 du 4 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf. cit. ; ACDP A1 09 167 du 12 mai 2010 consid. 6a et les réf. cit.).

4.3.2 X _____ et Y _____ ont notamment versé au dossier, le 30 octobre 2017, un plan des acquisitions de terrain liées à l'aménagement de la route xxx (anciennement, route VS n° xxx), homologué par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1995. Ce plan indique, en limite nord du n° H _____, une parcelle n° P _____ dont la surface a été intégralement expropriée dans le cadre du projet routier. Cette portion de terrain de 515 m² correspond actuellement à une partie du n° E _____ qu'il est prévu de détacher (nouvelle parcelle n° K _____) et d'utiliser aux fins de transfert de densité au profit de la parcelle à bâtir n° B _____. Le fait que cette surface a été expropriée montre que celle-ci était nécessaire à la réalisation du projet routier, lequel a été déclaré d'utilité publique à l'issue de la procédure d'expropriation. Le droit d'exproprier est, en effet, accordé uniquement pour l'accomplissement de tâches d'intérêt public (art. 3 al. 1 de la loi du 8 mai 2008 sur les expropriations – LcEx ; RS/VS 710.1) et, en vertu du principe de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.), il ne peut s'exercer dans une mesure qui excède ce qui est nécessaire à cet accomplissement. Partant, il faut en déduire que cette surface acquise par l'Etat est destinée depuis lors au domaine public. A ce titre, la surface concernée ne peut pas, conformément à la teneur du glossaire annexé à l'aOC, être comptabilisée dans la « surface constructible du terrain (surface de la parcelle prise en considération) », d'où suit qu'elle ne peut apporter aucune densité supplémentaire à la parcelle voisine n° B _____. A l'examen des autres plans versés en annexe à la détermination du 30 octobre 2017 (cf. plan des profils en travers lié au projet routier, plan annexé à la PJ xxx expropriation), la Cour constate d'ailleurs que cette portion de terrain était destinée à l'aménagement d'un accès sur la route cantonale pour les parcelles avoisinantes (conformément à ce que prévoit l'article 39 alinéa 2 lettres a et d LR), constat que corroborent les explications du Service de la mobilité (cf. courriel en annexe 6 à la détermination du 30 octobre 2017). Dans ce contexte, le fait que cette surface est affectée à la zone à bâtir selon le PAZ (zone d'habitat individuel coteau sensible) n'est pas déterminant en l'état, puisque les plans routiers approuvés ultérieurement lui ont donné une affectation spéciale et

distincte (cf. *supra* consid. 4.3.1). Ce constat perdurera tant que le plan de route approuvé le 5 juillet 1995 n'aura pas été modifié.

Au surplus, selon la jurisprudence (cf. ACDP P 161/94 du 10 mars 1995 consid. 6.2), la question de savoir si la surface occupée par une route doit être comptabilisée lors du calcul de la surface constructible du terrain en lien avec l'indice d'utilisation du sol ne se résout pas de la même manière selon que cette route a été construite par un propriétaire sur son propre bien-fonds afin d'y aménager un accès privé ou qu'elle se trouve sur une parcelle, même privée, exclusivement destinée à la desserte de biens-fonds voisins et grevée de servitudes de passage garantissant ces droits de passage en véhicules. Il est indubitable que, dans le premier cas, la route entre dans le calcul de la surface constructible du terrain ; dans le second cas, en revanche, la surface occupée par la desserte routière ne peut pas être utilisée afin de céder de la densité à une parcelle voisine (v. aussi Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction et expropriation, Berne 2001, n^{os} 870 et 872 et la jurisprudence fédérale citée). En l'occurrence, une partie de la surface qui a été distraite du n° E _____ pour le transfert de densité doit servir de route d'accès à la parcelle n° B _____ ; la constitution d'une servitude de passage a été prévue à cet égard (cf. pièces n^{os} 57 et 59 à 63 du dossier de recours de droit administratif). Au regard de la jurisprudence précitée, la surface grevée par la servitude de passage n'est pas utilisable dans le cadre d'une cession de densité.

4.4 Il s'ensuit qu'en l'état, la surface à prendre en considération pour le calcul de la densité liée au projet de construction contesté est celle de la parcelle n° B _____ , à l'exclusion de celle du n° K _____ détaché du n° E _____. Cela étant, il faut relever que c'est l'ensemble de la surface du n° B _____ qui doit être prise en considération dans ce calcul et non, comme les critiques formulées par les recourants pourraient le laisser entendre, uniquement la surface où peut être érigé un bâtiment selon les alignements ou les règles de distance à la limite. En effet, le droit cantonal ne mentionne pas l'obligation, pour calculer l'indice d'utilisation, de déduire de la surface de la parcelle prise en considération les surfaces qui doivent rester libres de construction en raison des alignements ou des règles de distance. Lesdites surfaces ne sont en particulier pas assimilables à celles qui sont inconstructibles par nature (forêt) ou par l'effet d'un contrat (servitude de non-bâtir) ; les règles légales dont elles découlent permettent de définir l'espace où le bâtiment pourra prendre place sur le bien-fonds, sans toutefois limiter la densité (cf. RVJ 1998 p. 24 s. consid. 4b).

Attendu ce qui précède, la surface déterminante du n° B _____ est de 1011 m². Appliquée au coefficient de 0.35 prévalant dans la zone (art. 95 RCCZ), la SBPu maximale correspondante pour ce bien-fonds est de 353.85 m². Comme cela ressort des considérants qui suivent, le projet de construction excède la densité maximale autorisée, ce que relèvent à bon droit les recourants.

5.1 Est aussi litigieux le calcul de la SBPu du projet de construction de Z _____ SA. Les recourants indiquent que n'ont pas été prises en compte dans ce calcul, à tort, les surfaces des escaliers et de la cage d'ascenseur (env. 41 m² au total).

5.2 Selon le glossaire annexé à l'aOC, la SBPu est la somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 aOC). N'entrent notamment pas en considération les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables, ainsi que les portiques d'entrée ouverts, les terrasses d'attique couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts. D'après l'article 82 RCCZ, la SBPu se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris les surfaces des murs et des parois dans leurs sections horizontales. Ne sont pas comptés notamment les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, ainsi que les balcons, loggias, vérandas et terrasses pour autant qu'ils ne servent pas de coursives.

5.3 Selon les plans approuvés, l'accès aux logements se fait via des escaliers ou un ascenseur depuis un hall ouvert sur l'extérieur, au niveau des garages (niv. +285 ; cf. plan couvert et rez supérieur modifié le 17 novembre 2016). Comme l'on relevé les autorités précédentes, ces surfaces sont ouvertes sur l'extérieur et ne sont donc pas comprises dans l'enveloppe thermique du bâtiment. Il est défendable de considérer que les surfaces occupées par ces installations ne doivent pas être comptées dans la SBPu. En effet, à l'instar d'un escalier ou d'un ascenseur aménagés contre la façade d'un bâtiment, il s'agit d'installations qui sont situées à l'extérieur. De ce fait, on ne saurait les assimiler à des surfaces qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 aOC ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_581/2014 du 23 juin 2015 consid. 2.4 ; ACDP A1 14 16 du 31 octobre 2014 consid. 2.2 et A1 12 160 du 19 avril 2013 consid. 2.3.3).

5.4 Cela étant, la SBPu du projet est de 203.30 m² pour chacun des deux appartements projetés (cf. plan déposé sous pièce n° 65 du dossier de recours de droit administratif). Avec un total de 406.6 m², le projet excède la surface maximale de 353.85 m²

que permet la parcelle n° B _____ , ce que les recourants font remarquer à juste titre.

6.1 Attendu ce qui précède, les recours sont admis et les décisions attaquées sont annulées (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). Le cas échéant, la propriétaire du n° B _____ et/ou Z _____ SA devront déposer auprès de l'administration communale une nouvelle demande d'autorisation de construire.

6.2 Cette issue rend sans objet le grief des époux X _____ et Y _____ relatif à la répartition des frais de la procédure devant le Conseil d'Etat.

6.3 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Z _____ SA (art. 89 al. 1 LPJA). Celle-ci devra verser des dépens aux recourants, qui ont pris des conclusions en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

Les frais des deux procédures de recours devant le Conseil d'Etat (608 fr. chacune) doivent suivre le même sort et être mis à la charge de Z _____ SA.

6.4 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 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

En page 8 de la décision qu'il a rendue à l'égard de W _____, le Conseil d'Etat a relevé que celle-ci était assistée par son époux qui agissait en tant qu'avocat ; il a déduit que cette situation justifiait une réduction des dépens à allouer à la prénommée, se référant à un cas semblable (cf. ACDP A1 01 181 du 18 octobre 2002 consid. 5c). Céans, l'intéressée n'a pas contesté ces éléments de fait ni émis de critique sur la solution appliquée par l'autorité précédente. Partant, en prenant en considération le fait que le mandataire agit dans cette affaire en faveur de son épouse, le montant des dépens réduits dus par Z _____ SA à W _____ est fixé à 1200 fr. (TVA incluse), pour les deux instances de recours. Ce montant tient compte du travail effectué par ledit mandataire, qui a consisté principalement en la rédaction de deux mémoires de recours de 5 et 9 pages (les 1^{er} juillet 2015 et 24 mai 2017) et de plusieurs déterminations comprenant entre 1 et 4 pages (art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 LTar).

Le montant des dépens dus par Z _____ SA à X _____ et Y _____ est fixé à 1800 fr. (TVA incluse), pour les deux instances de recours. Ce montant tient

compte du travail effectué par le mandataire des prénommés, qui a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire de recours de droit administratif de 9 pages et d'une détermination de 10 pages (art. 4, 27 et 39 LTar). Il inclut également une indemnité de partie en faveur de X _____ et Y _____, non représentés par un conseil juridique devant l'autorité précédente (art. 4 al. 1 et 2 LTar).

Prononce

1. Les causes A1 17 98 et A1 17 99 sont jointes.
2. Les recours sont admis et les décisions du Conseil d'Etat sont annulées.
3. Les frais de la cause, par 1500 fr., sont mis à la charge de Z _____ SA ; ceux décidés par le Conseil d'Etat dans chacune des deux procédures de recours (608 fr. chacune) sont également mis à la charge de Z _____ SA.
4. Z _____ SA versera 1200 fr. à W _____ pour ses dépens.
5. Z _____ SA versera 1800 fr. à X _____ et Y _____ pour leurs dépens.
6. Le présent arrêt est communiqué à M _____, avocat, pour W _____, à N _____, avocat, pour X _____ et Y _____, à O _____, avocat, pour Z _____ SA, à l'administration communale de A _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 28 février 2018.