

A1 24 142

**ARRÊT DU 28 MAI 2025**

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

Composition : Christophe Joris, président ; Dr Thierry Schnyder et Frédéric Fellay, juges  
; Raquel Rio, greffière,

**en la cause**

**U** \_\_\_\_\_ et **V** \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître Jacques Fournier,  
avocat à Sion

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, COMMUNE DE W** \_\_\_\_\_, autre  
autorité, et **X** \_\_\_\_\_, **Y** \_\_\_\_\_ et **Z** \_\_\_\_\_, tiers  
concernés, représentés par Maître Xavier Fellay, avocat à Martigny

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 29 mai 2024

## Faits

**A.** U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° xxx1 (499 m<sup>2</sup>), plan n° 123, au lieu-dit « B \_\_\_\_\_ » sur la commune de W \_\_\_\_\_ (auparavant commune de A \_\_\_\_\_ jusqu'au 31 décembre 2020 ; ci-après : la commune). Cette parcelle est colloquée en zone touristique moyenne densité T3 selon le règlement des constructions et des zones (RCCZ) de l'ex-commune de A \_\_\_\_\_ homologué par le Conseil d'Etat le 25 juin 2003, encore en vigueur (cf. art. 23 du contrat de fusion du 19 mai 2019). Selon l'art. 97 RCCZ, la hauteur maximale admise pour les bâtiments rangés dans cette zone est de neuf mètres.

X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ sont propriétaires des PPE n°s xxxx1 (760/1000<sup>èmes</sup>) et xxxx2 (240/1000<sup>èmes</sup>) de la parcelle de base n° xxx2, voisine, côté nord, de la n° xxx1.

Le xx.xx.xxxx, par publication au B.O. n° xx, le Conseil municipal a mis à l'enquête publique une demande d'autorisation de construire portant sur la transformation du chalet existant sur la parcelle n° xxx1. Le 4 janvier 2021, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont formé opposition. Ils ont tout d'abord relevé que le dossier était lacunaire, si bien qu'il était impossible de procéder à un examen global et exhaustif du projet. Ils ont ensuite invoqué une violation de l'art. 11 al. 3 aLC qui prévoit que, si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux. Ils ont estimé que le couvert à véhicules sis en façade sud n'était pas distinct du chalet et que cet élément devait être additionné au calcul de la hauteur du bâtiment, ce qui aboutissait à une violation de la hauteur de neuf mètres prescrite par l'art. 97 RCCZ. Ils se sont également prévalus d'une violation des règles sur les distances aux limites et se sont plaints du nombre de places de stationnement insuffisantes envisagées par le projet.

**B.** Par décision du 21 juin 2023, le Conseil municipal a délivré l'autorisation de construire et a écarté l'opposition de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_. Il a constaté que tous les documents exigés par la LC et l'OC figuraient au dossier et que le projet bénéficiait d'une dérogation aux règles sur les distances aux limites en vertu d'une servitude à constituer sur la parcelle voisine n° xxx3. Analysant la problématique liée aux corps de bâtiments échelonnés, il a précisé qu'en 2007 le Tribunal cantonal vaudois avait confirmé que la hauteur d'une villa constituée d'un avant-corps et d'un corps principal, chacun surmonté d'une toiture propre, devait être calculée sur chacun de ces

éléments. Le Conseil municipal a considéré que la construction envisagée comportait deux éléments distincts, à savoir le chalet existant transformé et « la partie souterraine au sud dégagée uniquement sur un côté, comportant la terrasse et le couvert à véhicules ». Dès lors, la hauteur de ces deux éléments devait être calculée séparément en application de l'art. 11 al. 3 aLC, ce qui faisait que la limite fixée par l'art. 97 RCCZ était respectée.

**C.** Le 24 juillet 2023, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont contesté ce permis auprès du Conseil d'Etat. En substance, ils ont réitéré les arguments soulevés dans leur opposition. Ils ont également affirmé que la voie d'accès au projet litigieux n'était pas suffisante au sens de l'art. 19 LAT dans la mesure où la servitude de passage prévue était impraticable.

Le 10 octobre 2023, U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ ont objecté que le projet était conforme au droit, notamment dans la mesure où, au sens de l'art. 11 al. 4 aLC, les accès aux garages n'étaient pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur du bâtiment. Ils ont également fait valoir que la construction envisagée correspondait à un corps de bâtiments échelonnés au sens de l'art. 11 al. 3 aLC, pour lequel la hauteur autorisée devait être calculée séparément. Ils se sont à cet égard référés à deux jurisprudences cantonales (ACDP A1 13 306 du 20 novembre 2013 et A1 16 120 du 13 janvier 2017).

Par décision du 29 mai 2024, le Conseil d'Etat a admis le recours. Il a jugé que la construction litigieuse n'était pas composée de corps de bâtiments distincts. La largeur d'environ 4.20 mètres séparant le chalet de la « partie souterraine » n'était pas suffisante pour différencier ces deux éléments, car la « partie souterraine » était surplombée par des balcons et des avant-toits et était trop petite pour être perçue comme un élément distinct du chalet. En outre, le site présentait une pente assez légère et le bâtiment était voué à une habitation individuelle, ce qui constituait des indices supplémentaires d'un édifice ne comportant qu'un seul corps. En additionnant la « partie souterraine » au calcul de la hauteur du bâtiment, le Conseil d'Etat est parvenu à une hauteur de 10,715 mètres excédant celle de 9 mètres autorisée par l'art. 97 RCCZ. Enfin, le Conseil d'Etat a considéré que U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ ne pouvaient pas se prévaloir de l'art. 88 let. d RCCZ, qui prévoit que les entrées de garages et les locaux de service construits en dessous du terrain naturel ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur lorsque la longueur de la façade dégagée est inférieure à 1/3 de la façade de l'immeuble et à sept mètres au maximum. La « partie souterraine » excédait en effet ces dimensions.

D. Le 3 juillet 2024, U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ ont contesté ce prononcé céans en formulant les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat prise le 29 mai 2024 est annulée.
2. Le permis de construire délivré le 1<sup>er</sup> juin 2022 (*recte* : le 21 juin 2023) par la commune de W \_\_\_\_\_ est validé.
3. Les frais de justice sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, subsidiairement de la commune de W \_\_\_\_\_.
4. Les recourants sont mis au bénéfice d'une indemnité équitable et suffisante destinée à couvrir leurs dépens. »

A titre de moyens de preuve, ils ont sollicité l'édition, par le Conseil d'Etat, de son dossier et de celui de la commune. Ils se sont également réservés « tous moyens supplémentaires ».

A l'appui de leurs conclusions, les recourants ont tout d'abord reproché au Conseil d'Etat de n'avoir pas examiné certains des arguments avancés dans leur détermination du 10 octobre 2023, soit en particulier celui fondé sur l'art. 11 al. 4 aLC et sur le glossaire de l'aOC, selon lesquels l'excavation permettant l'accès à des garages n'était pas prise en considération pour le calcul de la hauteur du bâtiment. Ils se sont ensuite référés aux jurisprudences cantonales citées sous lettre C ci-dessus et en ont déduit que le projet était constitué de corps de bâtiments échelonnés, car l'affectation du couvert à véhicules différait du reste du chalet, dans la mesure où cet espace ne constituait pas une surface habitable et n'était pas comptabilisé dans la surface brute de plancher utile (SBPu). Ils ont également précisé que la destination du chalet, à savoir une habitation individuelle, n'empêchait pas de le considérer comme un corps de bâtiments échelonnés. De plus, le terrain présentait une pente moyenne et non une pente « assez légère », comme retenu par l'autorité précédente. Les recourants ont également souligné que les toitures à pans autorisées par la décision communale du 21 juin 2023 devaient être considérées comme des corps de bâtiments distincts. Enfin, ils ont relevé que la décision litigieuse se référait, à tort, à l'art. 88 let. d RCCZ. Cet article était en effet inapplicable dans la mesure où il était plus restrictif que l'aOC, ce qui contrevenait à l'art. 2 al. 2 aOC, qui précisait que les communes étaient libres d'édicter des dispositions dérogatoires lorsque la LC et l'OC le prévoyaient expressément. Par souci d'économie de procédure, les recourants ont requis la Cour de céans d'examiner les griefs de violation des règles sur les distances aux limites et les voies d'accès (art. 19 LAT) soulevés par X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ dans leurs recours du 24 juillet 2023, mais que l'autorité précédente n'avait pas examinés, ceci afin que le permis de bâtir délivré par la commune puisse être définitivement validé.

Le 15 juillet 2024, la commune a déclaré s'en remettre à justice.

Le 31 juillet 2024, le Conseil d'Etat a renoncé à se déterminer et a renvoyé à sa décision du 29 mai 2024 en proposant de rejeter le recours.

Le 20 septembre 2024, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet du recours. Ils ont relevé que les pages 4 à 7 du recours du 3 juillet 2024 se résumaient à une « redite des positions exposées devant le Conseil d'Etat ». Au fond, ils ont concédé que le terrain n'était pas plat, mais ont relevé que cet élément n'était à lui seul pas déterminant dans l'analyse de la notion de corps de bâtiments échelonnés. Dans tous les cas, la clause générale d'esthétique justifiait l'annulation de l'autorisation, dans la mesure où « l'aspect massif du chalet détonnait avec l'ensemble du quartier ». Pour le surplus, ils ont renvoyé à l'argumentaire de la décision litigieuse.

Le 4 octobre 2024, U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ ont répliqué. Ils ont précisé que leur recours était « en parfaite ligne avec la jurisprudence concernant la motivation d'un recours » et que « sur près de quatre pages le grief de la hauteur excessive était attaqué spécifiquement en ce qui concerne la décision du Conseil d'Etat ».

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** Déposé le 3 juillet 2024 contre la décision du 29 mai 2024 expédiée le 3 juin et reçue le 4, le recours intervient dans le délai légal de 30 jours (art. 80 al. 1 let. b et art. 46 al. 1 LPJA). Directement touchés par la décision litigieuse, les recourants disposent en outre d'un intérêt digne de protection à son annulation (art. 80 al. 1 let. a et art. 44 al. 1 LPJA).

**1.2** Afin de satisfaire aux exigences de motivation d'un recours de droit administratif (art. 80 al. 1 let. c et art. 48 al. 2 LPJA), le recourant doit clairement exposer ses motifs, c'est-à-dire les raisons pour lesquelles il estime que la décision attaquée viole le droit, et ne pas rédiger son écriture de manière appellatoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_570/2022 du 19 juillet 2023 consid. 2 ; RVJ 2022 p. 36).

**1.2.1** En l'occurrence, il est vrai que les recourants ont repris en substance le raisonnement développé devant le Conseil d'Etat en ce qui concerne le respect de la hauteur du bâtiment. Ils ne prétendent d'ailleurs pas le contraire (« Nous nous sommes déterminés dans le détail auprès du Conseil d'Etat sur le grief de violation de la règle relative à la hauteur en reprenant

les considérations suivantes envoyées au Conseil d'Etat en date du 10 octobre 2023 [...], cf. recours du 3 juillet 2024, p. 4-5 du dossier). Dans leur recours du 3 juillet 2024, ils s'en prennent toutefois clairement à l'argumentation avancée par le Conseil d'Etat dans sa décision, en la critiquant (« on ne comprend pas pourquoi le juriste du Conseil d'Etat n'a pas traité ces arguments dans le cadre du dossier » ; « le Conseil d'Etat a toutefois omis de prendre en considération le fait que la hauteur de l'accès aux garages n'est pas prise en considération selon l'ancien droit cantonal dans le calcul de la hauteur du bâtiment » ; « le Conseil d'Etat s'est manifestement trompé en se référant à l'art. 88 let. d RCCZ dans la mesure où cet article ne peut pas déroger au droit cantonal supérieur contraire » ; « il y a là erreur du Conseil d'Etat du fait que le couvert à voitures, ouvert sur l'extérieur, a été pris comme un corps de bâtiment assimilé au reste de l'habitation » ; « on ne comprend pas pourquoi le Conseil d'Etat, qui a connaissance de ces arrêts, a maintenu, nonobstant l'existence de ces décisions claires et entrées en force, sa manière de faire illégale » ; « ce n'est qu'en incluant la hauteur de l'accès aux « cardoks » dans la hauteur totale du bâtiment que le Conseil d'Etat arrive à son résultat arbitraire » ; « contrairement à ce que prétend le Conseil d'Etat sans motivation, on ne peut pas prétendre qu'il s'agit d'une pente assez légère [...] », cf. recours du 3 juillet 2024, p. 8-12 du dossier).

Par conséquent, le recours respecte les exigences de motivation imposées par l'art. 48 al. 2 LPJA, contrairement à ce que suggèrent X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_.

**1.3** Les autres conditions de recevabilité sont satisfaites, de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière (art. 72, 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. c et 48 LPJA).

**2.** A titre de moyens de preuve, les recourants ont requis l'édition du dossier du Conseil d'Etat et de la commune. L'autorité attaquée ayant déposé l'entier de ces documents, la demande des recourants en ce sens est satisfaite. Quant aux autres « moyens supplémentaires réservés », il s'agit d'une clause de style prohibée par la LPJA et le CPC (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_415/2022 du 11 juin 2024 consid. 4.4).

**3.** Dans un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent au Conseil d'Etat de ne pas avoir traité les arguments invoqués dans la détermination du 10 octobre 2023. Dans cette écriture, ils avaient souligné que l'excavation permettant l'accès à des garages n'était pas comptée dans le calcul de la hauteur du bâtiment conformément à l'art. 11 al. 4 aLC et au glossaire de l'aOC. Ils s'étaient également référés à deux jurisprudences cantonales (ACDP A1 13 306 et A1 16 120) qui

démontraient, selon eux, que la construction projetée constituait un corps de bâtiments échelonnés et qu'elle respectait ainsi les neuf mètres fixés à l'art. 97 RCCZ.

**3.1** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment qu'une décision soit motivée en fait et en droit. Néanmoins, l'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige, sans exposer et discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties. Il suffit qu'elle mentionne brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision (ATF 147 IV 249 consid. 2.4). La violation du droit d'être entendu peut être guérie devant l'instance de recours, auquel cas la décision querellée n'a pas forcément à être annulée. Cette solution, qui devrait théoriquement rester exceptionnelle, peut être envisagée pour remédier à des atteintes peu graves au droit d'être entendu, lorsque la personne concernée a la possibilité de s'exprimer devant une instance qui peut examiner librement tant les faits que la situation juridique. Cette guérison est possible, même lorsqu'il s'agit d'une violation grave du droit d'être entendu, quand le renvoi à l'instance précédente ne constituerait qu'un procédé formaliste et conduirait ainsi à des retards inutiles, incompatibles avec les intérêts de la partie concernée à un prompt jugement de la cause (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_210/2023 du 28 septembre 2023 consid. 3.4).

**3.2** En l'occurrence, dans la décision contestée, le Conseil d'Etat s'est livré à une analyse de la notion de corps de bâtiments échelonnés au sens de l'art. 11 al. 3 aLC. De même, il a discuté - sous l'angle de l'art. 88 let. d RCCZ - l'argument tiré d'une non prise en considération dans le calcul de la hauteur du bâtiment de l'excavation permettant l'accès au garage (cf. dossier du CE, p. 77-89 ; cf. ég. consid. 3 ss de la décision contestée, p. 18-19 du dossier). Cet article précise en effet que les entrées de garages et les locaux de service construits en dessous du terrain naturel ne sont pas pris en considération pour le calcul de la hauteur lorsque la longueur de la façade dégagée est inférieure à 1/3 de la façade de l'immeuble et à 7 m au maximum. En ce sens, le grief formel du droit à obtenir une décision motivée doit être écarté, étant rappelé que le point de savoir si la motivation de l'autorité précédente est matériellement pertinente relève d'une question distincte, de fond (cf. p. ex arrêt du Tribunal fédéral 1C\_447/2008 du 19 février 2009 consid. 2.1), qui sera examinée plus loin. Il n'y a donc pas de violation du droit d'être entendu. L'on ajoutera qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait été valablement réparée céans, le Tribunal statuant sur la problématique avec un pouvoir d'examen aussi étendu que celui du Conseil d'Etat (art. 78 let. a et 47 LPJA).

**4.** Au fond, les recourants reprochent au Conseil d'Etat d'avoir mal appliqué les règles relatives au calcul de la hauteur. Avant d'examiner ce grief, on rappellera que l'article T1-1 al. 1 let. b LC énonce 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. Cette même réserve est également prévue à l'art. T1-1 OC. L'article T1-1 al. 2 LC impartit aux communes un délai jusqu'au 31 décembre 2029 pour adapter leur RCCZ.

A ce jour, la commune de W \_\_\_\_\_ n'a pas encore adapté son PAZ et son RCCZ au contenu du nouveau droit. L'on se référera donc à la mouture de l'aLC pour trancher la question de savoir si le futur bâtiment respecte la hauteur prescrite par le RCCZ et s'il se compose ou non de « corps de bâtiment échelonnés », cette notion étant étroitement liée au calcul de la hauteur de la future construction (cf. *supra* consid. 5 et 6).

## **5.**

**5.1** L'art. 11 al. 4 aLC prévoit que les lucarnes et les excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur. Cette norme doit être lu au travers des précisions données par le glossaire de l'aOC. D'après ce dernier, l'« accès aux garages » représente le chemin et la rampe conduisant aux garages et l'on ne se trouve plus en présence d'une excavation d'accès au garage ou au parking collectif lorsque la façade est dégagée pour permettre l'ouverture d'une rangée de portes de box individuels (cf. glossaire aOC, rubriques « accès aux garages » ; « hauteur d'un bâtiment [au faite] » et « sol aménagé », p. 32, 39 et 46). L'art. 11 al. 4 aLC est illustré par le croquis n° 3 figurant à l'annexe 1 aOC.

**5.2** En l'espèce, l'excavation litigieuse projetée en façade sud permet d'aménager un couvert à véhicules de deux places. Ce niveau présente une fenêtre et, dans le prolongement est du couvert, une porte qui donnent sur le hall d'entrée du sous-sol. Cette excavation crée un dégagement de près de 10 mètres de large et ne se limite donc pas à l'accès aux garages. Elle ne tombe ainsi manifestement pas dans les prévisions de l'art. 11 al. 4 aLC qu'illustre le croquis n° 3 de l'annexe 1 aOC (cf. dossier du CE, p. 152).

**5.3** Ce constat scelle le sort du grief consistant à reprocher au Conseil d'Etat de s'être référé aux exigences de l'art. 88 al. 4 RCCZ, qui fixe des limites quantitatives que le projet ne respecte pas.

**6.** Les recourants invoquent également une violation de l'art. 11 al. 3 aLC. Ils estiment qu'il existe une « différence de nature et d'affectation entre un couvert à voitures ouvert

sur l'extérieur et le reste du bâtiment dévolu à l'habitation » et que c'est donc à tort que le Conseil d'Etat a considéré le couvert à véhicules comme « un corps de bâtiment assimilé au reste de l'habitation ». A la lumière de la jurisprudence cantonale (ACDP A1 13 306 et A1 16 120), le projet correspondrait bien à la notion de corps de bâtiments échelonnés. Ainsi, la hauteur maximale prescrite par l'art. 97 RCCZ serait respectée.

**6.1** La hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux (art. 11 al. 1 aLC). Dans la zone touristique moyenne densité T3, elle ne peut excéder neuf mètres (art. 97 RCCZ). 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 d'un bâtiment se mesure sur la façade aval (art. 11 al. 2 aLC). Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (art. 11 al. 3 aLC).

Selon le glossaire de l'aOC, un « corps de bâtiments échelonnés » se définit comme un bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. Les hauteurs et les distances sont calculées séparément pour chaque corps de bâtiment. L'art. 11 al. 3 aLC est illustré par le croquis n° 10 figurant à l'annexe 1 aOC.

Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 11 al. 3 aLC, l'absence de murs intérieurs verticaux continus fractionnant un bâtiment en plusieurs volumes intérieurs distincts n'est pas un critère permettant 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 (RVJ 2015 p. 23 ss et RVJ 2014 p. 25 ss). Pour déterminer si des corps de bâtiment sont « distincts », il faut vérifier que chacun des éléments est nettement identifiable à l'extérieur et que leurs dimensions sont 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 également être 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 2021 61 du 25 janvier 2022 consid. 3.2.1).

**6.2** En l'espèce, le couvert à véhicules se situe (hors avant-toit), à environ 4 mètres 20 en retrait de la façade sud du chalet. Ce retrait doit cependant être relativisé, car les

terrasses, les balcons et les toitures situés au-dessus du couvert ont une profondeur d'environ 3 mètres. Sous cet angle, le décrochement du couvert est donc plutôt d'environ 1 à 2 mètres, ce qui apparaît insuffisant pour le distinguer nettement du chalet. Par ailleurs, l'on relève qu'une partie du sous-sol s'insère dans le prolongement direct de la façade sud du chalet (mur à l'ouest d'une longueur d'environ 3 mètres 60). Les autres sections sont à un peu plus de 2 mètres (fenêtre éclairant l'escalier de liaison), respectivement à un peu moins de 4 mètres (porte d'entrée) de la façade sud du chalet. Les éléments apparents du sous-sol ne peuvent être ainsi véritablement distingués du reste de la construction. Ainsi, la construction en sous-sol ne peut pas être identifiée comme un corps de bâtiment séparé, ainsi que l'a constaté avec raison l'autorité précédente (cf. not. dossier du CE, plan « façade sud et est », p. 152). Le corps est du reste de très petite dimension (surface d'environ 42.95 m<sup>2</sup>) eu égard à la surface totale du chalet (247.53 m<sup>2</sup>). L'on relèvera enfin que, si elle n'est, certes, pas faible, la pente à l'emplacement où le chalet agrandi prendra place n'est pas particulièrement forte non plus. On ne saurait donc tirer argument d'une topographie difficile pour justifier le parti architectural choisi.

Les jurisprudences cantonales invoquées par les recourants (ACDP A1 13 306 et A1 16 120) ne leur sont à cet égard d'aucun secours. En effet, dans la cause A1 13 306, la Cour était appelée à examiner la conformité au droit d'un chalet constitué de trois éléments de toiture. Les deux premiers éléments recouvraient la partie sud du bâtiment, longue d'environ 12 mètres, qui représentait les deux tiers de la construction hors-sol, et le troisième, au nord, surmontait les combles. Cette configuration permettait clairement de distinguer deux bâtiments qui étaient chacun de taille suffisante pour constituer de véritables corps de bâtiments. Ce découpage se retrouvait également dans la structure intérieure du chalet (ACDP A1 13 306 précité consid. 2.5). La cause A1 16 120 concernait le même projet et se rapportait à la conformité de la piscine envisagée au sud du projet. La Cour a considéré que la hauteur de cet élément de construction couvert d'une terrasse partiellement dégagée, mesurée à l'aulne de l'art. 11 al. 2 aLC, était conforme à la hauteur maximale prescrite par le RCCZ. Le projet examiné dans les causes A1 13 306 et A1 16 120 ne peut donc pas être valablement comparé à celui d'espèce. Par conséquent, les recourants ne sauraient arguer de ces jurisprudences pour prétendre à la conformité au droit de leur projet, étant rappelé que la question doit s'analyser en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat a valablement retenu que le projet ne constituait pas un corps de bâtiments échelonnés au sens de l'art. 11 al. 3 aLC. De

même, il a, à juste titre, calculé la hauteur depuis le sous-sol et a constaté, ce faisant, que celle-ci excédait les 9 mètres autorisés dans la zone.

Mal fondé, le grief doit être rejeté.

7. Dans la mesure où la décision litigieuse doit être confirmée, il apparaît superflu d'examiner le point soulevé par les recourants de « savoir si les différentes toitures à pans autorisées par la décision communale font naître plusieurs corps de bâtiments ou non », cette question n'étant du reste, comme ils le relèvent, pas « pertinente pour l'objet du litige » (cf. recours du 3 juillet 2024, p. 10-11 du dossier). De la même manière, le Conseil d'Etat pouvait s'abstenir d'analyser le solde des griefs avancés par X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ dans leur recours du 24 juillet 2023. Ayant admis celui pris d'une hauteur excessive, il était fondé à ne pas entrer en matière sur le solde de leurs critiques. Comme examiné *supra* au consid. 6.2, le projet s'avérant effectivement contraire à l'art. 11 al. 3 aLC, la Cour de céans se dispensera elle aussi de discuter les autres non-conformités invoquées précédemment par les opposants au projet.

8. Attendu ce qui précède, le recours est rejeté et la décision du Conseil d'Etat est confirmée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

9.

9.1 Les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 13 al. 1 et 25 LTar). Ils n'ont pas droit à des dépens (art. 4 al. 1 LTar ; art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

9.2 En revanche, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause, ont droit à des dépens. Eu égard à l'activité déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté céans en la rédaction d'une réponse du 20 septembre 2024 (cinq pages), les dépens seront arrêtés à 1500 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourants (art. 4 al. 1 et 39 LTar ; art. 91 al. 1 LPJA).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :**

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, qui supportent leur dépens.
3. U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_ verseront, solidairement entre eux, 1500 fr. à X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ pour leurs dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Jacques Fournier, avocat à Sion, pour U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, à Maître Xavier Fellay, avocat à Martigny, pour X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, au Conseil d'Etat, à Sion, et à la commune de W \_\_\_\_\_.

Sion, le 28 mai 2025