A1 24 180

ARRÊT DU 7 MAI 2025

Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Raquel Rio, greffière,

en la cause

S _____, T _____, U _____ et **V _____**, recourants, représentés par Maître Marie-Charlotte Bagnoud, avocate, à Sierre

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, **COMMUNE W _____**, autre autorité, et **X _____ et Y _____**, tiers concernés, représentés par Z _____ S.A., bureau d'architecture

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 21 août 2024

Faits

A. X _____ et Y _____ sont copropriétaires de la parcelle n° xxx1 (659 m^2), plan n° yyy1, au lieu-dit « A _____ » de la commune W _____ (ci-après : la commune). Ce bien-fonds est colloqué en zone touristique centre T1 (densité 0.80) selon les articles 97 et 105 du règlement des constructions et des zones (RCCZ) de B _____ homologué par le Conseil d'Etat le 25 juin 2003, encore en vigueur (cf. art. 23 du B _____).

S _____, T _____, U _____ et V _____ (ci-après : S _____ et consorts) sont copropriétaires de la parcelle n° xxx2, voisine, côté sud, de la n° xxx1.

Le 23 juin 2022, X _____ et Y _____ ont déposé une demande de permis de bâtir tendant à la démolition et à la reconstruction d'un chalet « Minergie ». Le bâtiment projeté se composait de deux appartements indépendants situés aux 1er et 2ème étage et comprenait également trois niveaux inférieurs. Le « rez-de-chaussée » comportait un « local à skis », un « vestiaire », une « zone douche », un espace « Wellness avec piscine et jacuzzi », un « sauna » et un « fitness ». Le « niveau -1 » contenait un « parking », une « salle de jeux », un « local à vélos », une « buanderie » et un « local technique et salle des machines ». Le « niveau -2 » consistait en deux « caves ».

Cette requête, publiée au B.O. n° xx du xx.xx.xxxx, a suscité trois oppositions, dont celle de S _____ et consorts, datée du 5 août 2022. A cette occasion, S _____ et consorts se sont plaints du caractère lacunaire de la mise à l'enquête publique, dans la mesure où la publication ne mentionnait pas la réalisation d'un parking souterrain et l'affectation future des logements. Ils ont également souligné que le dossier ne comportait pas les « documents utiles à l'examen de la législation sur la protection de l'environnement et les prescriptions de protection incendie », ce qui dérogeait à l'art. 39 LC et aux articles 24 al. 4 et 30 OC. Au fond, ils ont estimé que le projet ne respectait pas les distances aux limites, l'indice de densité et le nombre de places de stationnement imposé par l'art. 45 RCCZ. Ils ont enfin considéré que les pièces « fitness », « sauna », « Wellness avec piscine et jacuzzi » et « salle de jeux » constituaient des « nouvelles » surfaces utiles principales (ci-après : SUP), ce qui contrevenait à l'art. 11 al. 2 LRS qui imposait un maintien des SUP préexistantes.

Le 23 septembre 2022, la commune a informé X _____ et Y _____ que, à la suite d'un arrêt de la Cour de céans (ACDP A1 21 61 du 25 janvier 2022), il convenait d'appliquer strictement l'art. 20 al. 1 let. a aLcEne, entré en vigueur le 1er janvier

2018, qui avait réduit le bonus « Minergie » sur l'indice d'utilisation du sol de 15 % à 10 %. Dans la mesure où la demande d'autorisation de construire était entachée d'un « vice manifeste », X _____ et Y _____ étaient priés de se déterminer.

Le 27 septembre 2022, X _____ et Y _____ ont adressé à la commune une modification de leur projet, à savoir la suppression d'une « cave » au « niveau -2 » et la diminution de la surface de la « salle de jeux » au « niveau -1 ». Cette adaptation a été transmise à S _____ et consorts le 17 octobre 2022.

B. Par décision du 26 avril 2023, le conseil municipal a délivré l'autorisation de construire sollicitée, en écartant l'opposition de S _____ et consorts. Il a souligné que le texte de la mise à l'enquête publique contenait toutes les informations nécessaires au sens de l'art. 43 LC. Au fond, il a relevé que le projet impliquait la construction de sept places de parc, ce qui était conforme au RCCZ. Il a également considéré que l'indice de densité était respecté, dans la mesure où le projet reposait sur un certificat « Minergie » provisoire et qu'il bénéficiait d'un bonus d'indice de 10 %. Enfin, il a affirmé que tous les arguments soulevés en lien avec la LRS « seraient exacts si ces surfaces appartenaient exclusivement à l'un des logements, ce qui n'est pas le cas, car ces surfaces se situent en dehors des logements et sont communes à plusieurs unités du bâtiment ».

C. Les 3 et 23 mai 2023, S _____ et consorts ont déposé auprès du Conseil d'Etat une requête d'effet suspensif, respectivement un recours à l'encontre de la décision communale du 26 avril 2023, en reprenant en substance les arguments développés dans leur opposition du 5 août 2022.

Le 22 juin 2023, X _____ et Y _____ se sont déterminés. Ils ont relevé que les plans contenaient, certes, des incohérences, mais que celles-ci étaient mineures. En particulier, la différence de la surface des pièces « cave » et « salle de jeux » ressortant des plans s'élevait uniquement à 0.08 m^2. Ils ont également affirmé que l'affectation de la construction était clairement définie, à savoir deux appartements et un parking. En ce qui concerne le bonus « Minergie » de 10 %, ils ont précisé que les documents nécessaires avaient été transmis dans le délai de 60 jours de l'art. 30 al. 2 OC.

D. Par décision du 21 août 2024, le Conseil d'Etat a classé la requête d'effet suspensif et a rejeté le recours. Il a considéré que le droit d'être entendu de S _____ et consorts avait été respecté, car ils « avaient pu se rendre compte de la portée de la décision communale, vu qu'ils l'ont attaquée valablement ». Il a relevé que le texte de la mise à l'enquête publique comportait « toutes les indications utiles permettant aux personnes intéressées d'identifier notamment la parcelle et la zone concernées par la

projet ». De même, le dossier comprenait tous les documents nécessaires au sens de l'art. 30 OC, notamment l'expertise sur les polluants. Le Conseil d'Etat a également souligné que le certificat provisoire « Minergie », qui constituait un document spécial au sens de l'art. 30 OC, avait été déposé en dehors du délai de 60 jours de l'art. 30 al. 2 OC. Néanmoins, si cet article conférait à la commune la possibilité de classer une requête tardive, elle n'y était pas tenue. Quant à l'imprécision des plans relative à la surface de la « cave » et de la « salle de jeux », la différence de 0.08 m^2 qui en résultait était trop faible pour entraîner à elle seule l'annulation de l'autorisation de construire, solution qui se serait heurtée à l'art. 5 al. 2 Cst. féd. En ce qui concernait la LRS, sur la base d'un avis doctrinal et de la feuille thématique 05.1 « Logements créés selon l'ancien droit – Modifications de la construction et de l'utilisation » de juillet 2021 du Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (ci-après : la feuille thématique 05.1 du CCR2), le Conseil d'Etat a considéré que le « sauna », le « fitness », la « piscine » et la « salle de jeux », situés à l'extérieur des appartements et fréquentés collectivement par les propriétaires concernés, correspondaient à des surfaces utiles secondaires (ci-après : SUS), ce qui satisfaisait à l'art. 11 al. 2 LRS.

E. Le 5 septembre 2024, S _____ et consorts ont recouru céans en prenant les conclusions suivantes :

> « 1. Le recours est admis.
> 2. La décision du Conseil d'Etat du 21 août 2024 relative à l'autorisation de construire sur la parcelle n° xxx1 de la commune W _____ est annulée ; par conséquent, le permis de construire délivré par la commune W _____ le 26 avril 2023 pour la démolition et la reconstruction d'un chalet « Minergie » sur la parcelle n° xxx1 de la commune W _____ est annulé.
> 3. Les frais et dépens sont mis à la charge de X _____ et Y _____, solidairement entre eux ».

S _____ et consorts ont déposé plusieurs pièces (cf. pièces n^{os} 1 à 5 annexées à leur recours du 5 septembre 2024, p. 17 à 42 du dossier). Ils n'ont pas sollicité l'administration de moyens de preuve.

Ils ont tout d'abord invoqué une violation de leur droit d'être entendus, car la décision du Conseil d'Etat n'était, selon eux, pas suffisamment motivée. Ils ont ensuite répété que le contenu de la mise à l'enquête publique était lacunaire et contrevenait à l'art. 43 LC. Au fond, ils ont prétendu que le certificat « Minergie », puisque transmis après le délai de 60 jours de l'art. 30 al. 2 OC, ne permettait pas de bénéficier du bonus de 10 % relatif à l'indice de densité. De plus, la « cave », les « escaliers » et le « jacuzzi » n'avaient, à tort, pas été comptabilisés dans la surface brute de plancher utile (SBPu), ce qui aboutissait à un dépassement de la surface disponible résultant de l'indice de densité. Enfin, ils ont relevé

que l'art. 11 al. 2 aLRS interdisait, en cas de démolition et de reconstruction, une augmentation des SUP préexistantes. Or, les pièces « sauna », « jacuzzi », « fitness », « piscine » et « salle de jeux » n'avaient, à tort, pas été comptabilisées comme des SUP, alors même qu'il s'agissait de surfaces dévolues à l'habitation, ce qui aboutissait à un dépassement des SUP préexistantes. Pour ce motif déjà, le projet contrevenait au droit. Du reste, l'art. 11 al. 3 LRS limitait l'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit à 30 % des SUP préexistantes et l'addition des surfaces litigieuses dépassait ce seuil.

Le 16 octobre 2024, le Conseil d'Etat a transmis son dossier et a proposé de rejeter le recours en renvoyant à sa décision.

Le 22 octobre 2024, X _____ et Y _____ se sont déterminés. Ils ont précisé que la notion de SBPu de l'ancien droit était encore utilisée par la commune et que les deux appartements projetés étaient affectés « à des résidences principales ».

Le 23 octobre 2024, la commune a déclaré s'en remettre à justice.

Le 29 octobre 2024, S _____ et consorts ont répliqué. Ils ont relevé que le projet concernait des résidences secondaires, dans la mesure où l'autorisation de construire ne comportait aucune charge tendant à l'inscription d'une mention « résidence principale » et que le dossier avait été examiné en ce sens par les autorités précédentes.

Considérant en droit

1. Déposé en temps utile et conformément aux exigences légales, le recours est recevable (art. 72, 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1, 46 et 48 LPJA).

2. Dans un grief de nature formelle qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils considèrent tout d'abord que le Conseil d'Etat n'a « aucunement examiné la question de savoir si les plans produits étaient incomplets et s'ils contenaient des données contradictoires ». Ils se réfèrent également au grief de violation du droit d'être entendu formulé à l'encontre de la commune dans leur recours du 23 mai 2023, où ils avaient reproché à cette dernière de ne pas avoir expliqué le calcul des surfaces, et critiquent la réponse du Conseil d'Etat selon laquelle ce grief devait « plutôt être compris comme un grief relatif au respect de la densité » (cf. consid. 3.2 de la décision litigieuse, p. 31 du dossier). Ils estiment que l'autorité précédente « a confondu la question de la violation du droit d'être entendu en lien

avec les informations contradictoires contenues dans les plans et celle relative à l'argumentation sur le fond, portant sur le calcul en lui-même ».

Ils relèvent aussi que les plans du projet mentionnent des chiffres différents pour la surface de la « cave » et de la « salle de jeux » et que le document « Calcul de Densité SPBu (*recte* : SBPu) et Rapport de Places de Parc » (cf. dossier communal, p. 252) ne contient que « des données globales et non la surface de chaque pièce », ce qui empêche la vérification du respect de l'indice de densité.

Ils soutiennent ensuite que le Conseil d'Etat devait « non seulement contrôler les calculs effectués par les requérants en matière de densité » mais aussi les « expliquer ». Ils se prévalent d'un arrêt de la Cour de céans (ACDP A1 21 204 du 7 juillet 2022) selon lequel il existe une violation du droit d'être entendu lorsque « les données de base d'un calcul en lien avec la densité d'un projet ne sont pas aisément vérifiables ». Ils relèvent également que le certificat provisoire « Minergie » a été déposé « bien après le dépôt du recours et plus de cinq mois après le délai prévu à l'art. 30 al. 2 OC » et que ce document ne leur a pas été transmis. Ils citent un arrêt 5A_939/2023 de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral qui précise que « les documents sur lesquels une autorité se fonde pour prendre une décision, et qui sont versés au dossier après le dépôt d'un recours, doivent être transmis aux parties, sous peine de violer leur droit d'être entendus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_939/2023 du 8 juillet 2024 consid. 3.3). Ils affirment que cette jurisprudence de droit privé est transposable à la présente affaire en vertu du renvoi au CPC opéré par l'art. 81 LPJA.

Enfin, ils soulignent que la décision litigieuse n'est pas suffisamment motivée en ce qui concerne le respect de la LRS, car l'autorité précédente « n'explique aucunement le raisonnement permettant d'exclure la piscine, le sauna et le fitness projetés des SUP ».

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 142 II 154 consid. 4.2). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur

lesquels elle a fondé sa décision (ATF 148 III 30 consid. 3.1), de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui lui paraissent pertinents (ATF 147 IV 249 consid. 2.4). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1).

2.2 En l'occurrence, la critique des recourants concernant l'absence d'examen par le Conseil d'Etat des plans du projet ne peut pas être suivie. En effet, le Conseil d'Etat a relevé que la surface de la « cave » et de la « salle de jeux » divergeait selon les plans, mais que ces imprécisions n'étaient à elles seules pas suffisantes pour justifier l'annulation de l'autorisation de construire, ce qui suppose une étude des plans (« Il s'agit donc d'un écart total de 0.08 m^2 », « Cette incohérence minime entre les calculs de surface ne saurait remettre en cause le projet de construction, cela serait en effet disproportionné et excessivement formaliste », cf. consid. 8.1 et 8.2 de la décision litigieuse, p. 33 du dossier).

Du reste, contrairement à ce que prétendent les recourants, il n'appartenait pas au Conseil d'Etat d' « expliquer le calcul effectué par les requérants en matière de densité ». En effet, cet élément a été étudié par la commune lors de la délivrance de l'autorisation de construire et, outre les imprécisions de la surface de la « cave » et de la « salle de jeux », qui ont été examinées par l'autorité précédente, les recourants ne s'étaient, dans leur recours du 23 mai 2023, pas prévalus d'autres non-conformités susceptibles de remettre en cause le calcul de la densité effectué par les requérants.

2.3 En affirmant que la commune n'avait pas « expliqué le calcul relatif à la densité effectué par les requérants », les recourants se sont plaints de la motivation de l'autorisation de construire, qui constitue une composante du droit d'être entendu. Dès lors, l'assertion du Conseil d'Etat selon laquelle la violation du droit d'être entendu reprochée à la commune devait « plutôt être comprise comme un grief relatif au respect de la densité » apparaît confuse. Ce nonobstant, le Conseil d'Etat a précisé que « les recourants ont pu se rendre compte de la portée de la décision litigieuse, vu qu'ils l'ont attaquée valablement en connaissance de cause » (cf. consid. 3.2 de la décision litigieuse, p. 31 du dossier). Par conséquent, il a examiné la violation du droit d'être

entendu soulevée par les recourants puisqu'il a considéré que la décision communale était suffisamment motivée.

2.4 Il est vrai que le Conseil d'Etat n'a pas mentionné le plan « Calcul de Densité SBPu et Rapport de Places de Parc » alors que les recourants avaient souligné que ce document « ne contenait que des données globales et non la surface de chaque pièce » (cf. dossier du CE, p. 62). En renonçant à examiner cet argument, le Conseil d'Etat a implicitement mais clairement signifié que ce dernier était dénué de pertinence et qu'il n'appelait pas de commentaire particulier. Pour les motifs qui vont suivre, cette appréciation résiste à la critique.

En effet, la « surface de chaque pièce » ressort de plusieurs plans du dossier (cf. dossier communal, p. 249 et 257) et le document « Calcul de Densité SBPu et Rapport de Places de Parc » renferme la somme de toutes les surfaces d'étages, ce qui apparaît cohérent dans le contexte du calcul de la SBPu. Le dossier contient toutes les informations nécessaires au calcul de l'indice de densité et il ne s'apparente en rien à l'affaire dont se prévalent les recourants, dans laquelle la conformité au droit du projet ne pouvait pas être vérifiée en raison du caractère lacunaire des documents (cf. ACDP A1 21 204 précité consid. 3.3).

2.5 Le certificat provisoire « Minergie », transmis à la commune le 7 février 2023, n'a apparemment pas été communiqué aux recourants (cf. dossier communal, p. 125). Cette omission ne tire toutefois pas à conséquence. En effet, ce document permet uniquement d'attester que la construction envisagée répond au « standard Minergie » et s'adresse de ce fait principalement aux autorités administratives. De plus, cette pièce a été remise à la commune avant la délivrance de l'autorisation de construire et le projet approuvé est exactement le même que celui que les recourants ont pu consulter dans le cadre de la mise à l'enquête et sur la base duquel ils ont formulé leur opposition. Cet état de fait s'éloigne manifestement du cas examiné par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 5A_939/2023 précité dans lequel le Tribunat cantonal avait omis de communiquer au recourant différentes pièces qui lui avait été transmises et sur la base desquelles il avait fondé son arrêt. En outre, les recourants étaient conscients que la construction reposait sur l'obtention du certificat « Minergie », car cette information ressortait du contenu de la publication du xx.xx.xxxx, et rien ne les empêchait de consulter le dossier auprès de la commune et du Conseil d'Etat. Au demeurant, ce certificat a été produit céans, de sorte que les recourants ont pu en prendre connaissance et se prononcer à son sujet dans la présente procédure. Ainsi, une éventuelle violation du droit d'être entendu sur ce point serait de toute manière réparée céans.

2.6 L'instance précédente a analysé le respect de la LRS au consid. 9 ss de sa décision (cf. p. 34 du dossier). En se fondant sur un avis doctrinal et sur la feuille thématique 05.1 du CCR2, elle a considéré que le « sauna », le « fitness », la « piscine » et la « salle de jeux », situés à l'extérieur des appartements et fréquentés collectivement par les propriétaires concernés, correspondaient à des SUS et que ces surfaces n'étaient donc pas concernées par les restrictions de l'art. 11 al. 2 LRS. Par conséquent, contrairement à ce qu'affirment les recourants, on ne peut pas retenir que « la décision du Conseil d'Etat ne contient pas de motivation suffisante quant au respect de la LRS », étant précisé que le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (cf. *infra* consid. 5.7).

3. Dans un second grief, les recourants soulèvent une violation de l'art. 43 LC. Ils considèrent que la mise à l'enquête publique du xx.xx.xxxx était lacunaire, car elle ne mentionnait « ni l'affectation future des logements ni la réalisation d'un énorme parking souterrain » et que la publication, qui évoquait la destruction et la reconstruction d'un chalet, n'était pas « de nature à les renseigner complètement sur le projet », ce d'autant plus que les plans du projet avaient ensuite été modifiés.

3.1 L'art. 43 LC énonce que la publication doit contenir le nom du requérant et de l'auteur des plans (let. a), la désignation exacte de la parcelle (numéro, plan et nom local), les coordonnées de la carte topographique, le nom du propriétaire et la nature du projet (let. b), l'affectation de la zone et l'éventuelle indication des dispositions spéciales relatives à la construction pour les plans d'aménagement détaillés ou les plans de quartier (let. c), l'éventuelle indication que le projet nécessite des dérogations par rapport à la législation en vigueur (let. d), l'indication des modalités de consultation du dossier et de la possibilité de faire opposition avec mention du délai d'opposition (let. e).

L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et les modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts et vise, sous cet angle, à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation en force, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales ; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions. De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la

construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (ACDP A1 23 145 du 12 mars 2024 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, une simple lecture de la mise à l'enquête publique du xx.xx.xxxx révèle que celle-ci satisfait à l'art. 43 LC. Une réponse analogue a d'ailleurs été apportée aux recourants dans la décision contestée et ils ne la critiquent pas céans (« la publication est formellement correcte en ce sens qu'elle comportait toutes les indications utiles permettant aux personnes intéressées d'identifier notamment la parcelle et la zone concernées par le projet de construction », cf. consid. 4.2 de la décision litigieuse, p. 32 du dossier ; cf. ég. p. 7 du dossier). Du reste, le degré de précision de la publication au sens de l'art. 43 LC n'exige pas que soit spécifiquement indiquées l'affectation future des logements et la réalisation d'un parking souterrain. En effet, elle vise principalement à dispenser une information générale, les détails devant ressortir des plans déposés, ce qui est le cas ici (cf. dossier communal, p. 247 ss).

En ce qui concerne les plans, la majorité d'entre eux sont datés du 10 juin 2022, ce qui correspond au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire (cf. dossier communal, p. 247-258). Afin de se conformer aux instructions reçues de la commune émises en lien avec l'ACDP A1 21 61 précité, les requérants ont modifié leur projet une seule fois, à savoir le 27 septembre 2022. Les transformations ont consisté en une diminution de la surface de la « salle de jeux » au « niveau -1 », le solde étant affecté à une nouvelle « cave » à ce niveau, et en l'élimination d'une « cave » au « niveau -2 », soit en réalité la simple suppression du mur séparant les deux « anciennes » « caves » (cf. dossier communal, p. 249, 252, 255 et 256). Cette adaptation mineure ne constitue pas une modification substantielle du projet et elle a été communiquée aux recourants en date du 17 octobre 2022, soit avant l'octroi de l'autorisation de construire du 26 avril 2023 (cf. dossier communal, p. 80 ; cf. ég. art. 42 al. 3 LC et art. 45 al. 1 à 3 OC ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_530/2008 du 30 juin 2010 consid. 6.2). Pour tous ces motifs, l'assertion des recourants, selon laquelle ils « ont dû attendre la procédure devant le Conseil d'Etat pour être renseignés un tant soit peu sur le projet, dont les plans ont constamment été modifiés », s'avère manifestement erronée.

4. Dans un troisième grief, les recourants se plaignent d'un dépassement de l'indice de densité. Ils affirment tout d'abord que le certificat provisoire « Minergie », puisque déposé tardivement, s'oppose à l'octroi du bonus « Minergie » de 10 %. Ils relèvent une nouvelle fois que le plan « Calcul de Densité SBPu et Rapport de Places de Parc » ne

précise pas les m^2 de chaque pièce et que la surface de la « cave » et de la « salle de jeux » diffère en fonction des plans. De leur point de vue, ces imprécisions, qui devaient être examinées par le Conseil d'Etat, rendent impossible la vérification de « l'exactitude du calcul de l'indice de densité ». Ils considèrent ensuite que la « cave » accolée à la « salle de jeux » est en réalité destinée à être utilisée comme une pièce d'habitation et que l' « escalier » menant de la « cave » à la « salle de jeux » constitue un « accès indirect à une surface d'habitation ». Dès lors, ils estiment que ces surfaces doivent être comptabilisées dans la SBPu. Il en va de même de la pièce de 30.02 m^2 située au niveau -1 « contenant le bassin du jacuzzi indiquée comme local technique », car les surfaces « dédiées à un spa doivent être inclues dans le calcul de l'indice ».

4.1 Selon l'art. 30 al. 1 let. d OC, les documents utiles à l'examen des législations sur l'énergie (qualité de protection thermique, modes de production de chaleur, de production de froid, d'aération, etc.), sur la protection de l'environnement et des prescriptions sur la protection incendie doivent être joints à la demande. Ces documents spéciaux peuvent être transmis dans un délai de 60 jours après la mise à l'enquête publique, pour autant que le requérant le mentionne lors du dépôt de la demande et qu'il ne s'agisse pas de documents absolument nécessaires à l'examen du projet par des personnes touchées par le projet. La consultation est dans tous les cas suspendue auprès des services concernés par les documents qui font défaut. Si les documents spéciaux ne sont pas transmis dans ce délai, la demande peut être classée par l'autorité compétente (art. 30 al. 2 OC).

4.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que le certificat provisoire « Minergie » représente un document spécial au sens de l'art. 30 OC et que ce dernier a été transmis plus de 60 jours après la mise à l'enquête publique du xx.xx.xxxx (cf. consid. 7.2 de la décision litigieuse, p. 33 du dossier ; cf. ég. dossier communal, p. 125). Cet intervalle de temps doit toutefois être relativisé, dans la mesure où il provient en partie de l'adaptation du projet à l'abaissement du bonus « Minergie » de 15 % à 10 % (cf. dossier communal, p. 117). De plus, l'art. 30 al. 2 *in fine* OC, formulé de façon potestative, autorise la commune à classer la demande en cas de transmission des documents spéciaux en dehors du délai, sans toutefois l'y contraindre, et cet argument, soulevé à bon droit par le Conseil d'Etat au consid. 7.2 de la décision litigieuse, n'a pas été critiqué par les recourants.

Dans tous les cas, l'assertion des recourants selon laquelle « le non-respect du délai de transmission doit entraîner le refus de la demande d'autorisation de construire car l'indice de densité n'est pas respecté sans le bonus Minergie », ne peut pas être suivie.

En effet, il serait excessivement formaliste et disproportionné d'annuler l'autorisation de construire uniquement en raison du dépôt tardif, mais somme toute excusable, du certificat provisoire « Minergie ». En outre, il est erroné d'affirmer que la transmission hors délai du document litigieux aboutit à la non-conformité du projet à l'indice de densité, car la délivrance de cette attestation garantit précisément l'inverse.

4.3 En ce qui concerne le contenu du plan « Calcul de Densité SBPu et Rapport de Places de Parc », l'inexactitude des surfaces mentionnées dans les plans et l'examen du respect de l'indice de densité par le Conseil d'Etat, le bien-fondé de ces éléments a été analysé *supra* au consid. 2.4.

4.4 En raison de l'abaissement du bonus « Minergie » de 15 % à 10 %, la « salle de jeux », d'une surface initiale de 49.25 m^2, a été scindée en une « salle de jeux » (26.75 m^2) et une « cave » (21.43 m^2). Les requérants d'une autorisation de construire sont libres de modifier leur projet afin de le rendre conforme au droit. Il n'existe aucun indice concret qui laisserait supposer que ladite « cave » sera utilisée différemment par les requérants, contrairement à ce qu'affirment les recourants. La Cour relève en particulier que cet espace est totalement enterré et qu'il ne comporte aucune ouverture sur l'extérieur, à la différence de la « nouvelle » pièce « salle de jeux » qui contient un saut-de-loup.

4.5 Les recourants se méprennent lorsqu'ils affirment que l' « escalier » menant de la « cave » située au « niveau -2 » à la « salle de jeux » au « niveau -1 » aurait dû être comptabilisé dans la SBPu. En effet, le chalet envisagé s'étend sur cinq niveaux (« niveau -2 », « niveau -1 », « rez-de-chaussée », « 1er étage » et « 2ème étage »). Dès lors, quatre escaliers sont nécessaires pour relier les différents niveaux entre eux (accès du « niveau -2 » au « niveau -1 », du « niveau -1 » au « rez-de-chaussée », du « rez-de-chaussée » au « 1er étage » et du « 1er étage » au « 2ème étage »). Or, il ressort du plan « Calcul de Densité SBPu et Rapport de Places de Parc » que quatre escaliers ont été pris en considération dans le calcul de la SBPu (pour l'application de la SBPu au cas d'espèce cf. art. T1-1 al. 1 let. a et 2 LC et art. T1-1 OC ; cf. ég. dossier communal, p. 252). Si l' « escalier » illustré au « niveau -2 » avait été pris en compte, cette surface aurait été, à tort, dénombrée deux fois, dans la mesure où elle a déjà été comptabilisée au « niveau -1 ».

Quant à la pièce « contenant le bassin du jacuzzi et indiquée comme local technique », elle ne doit non plus pas être comptabilisée dans la SBPu. En effet, elle renferme uniquement les installations techniques du chalet et de l'espace « Wellness »

(boiler, nourrice, CAD, etc.), ce qui ressort d'une simple lecture des plans versés au dossier (cf. dossier communal, p. 247, 255 et 257). Cet espace ne renferme aucun « spa » ni une quelconque autre installation de détente, étant précisé que l'intitulé « bac jacuzzi h < 2.00 » correspond à l' « assise » du jacuzzi, qui est situé juste au-dessus (au « rez-de-chaussée »). Conformément au glossaire de l'aOC, les locaux de service situés hors du logement tels que les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies, les locaux de chauffage, les soutes à bois, à charbon ou à mazout et les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ne sont pas pris en considération dans le calcul de la SBPu (cf. glossaire aOC définition de la SBPu p. 32).

Partant, ce grief doit être rejeté.

5. Dans un dernier grief, les recourants dénoncent une violation de l'art. 11 LRS. Ils estiment que le « fitness », le « sauna », l'espace « Wellness avec piscine et jacuzzi » et la « salle de jeux », désignés comme « surfaces utiles communes » (ci-après : SUC) sur les plans, représentent des SUP, car ces pièces sont dévolues à l'habitation. Ils considèrent que la surface de ces locaux (142.95 m^2) doit être additionnée au calcul des SUP et ils se prévalent de l'art. 11 al. 2 aLRS qui autorise, pour les logements créés sous l'ancien droit, soit une démolition-reconstruction, soit un agrandissement dans la limite maximale de 30 % des SUP préexistantes. Ils relèvent que les SUP préexistantes s'élèvent à 199.08 m^2 (cf. dossier communal, p. 249 et 251) et que la SUP projetée est de 197.41 m^2. Dès lors, l'addition des surfaces litigieuses au calcul de la SUP conduit à une non-conformité au droit. Ils précisent également que, même si un agrandissement était autorisé dans le cas d'une démolition-reconstruction, l'augmentation maximale de 30 % des SUP préexistantes de l'art. 11 al. 3 aLRS serait dépassée (199.08 m^2 + 30 % = 258.80 m^2 ; 197.41 m^2 + 142.95 m^2 = 340.36 m^2). Pour étayer leur propos, ils se réfèrent à plusieurs jurisprudences (arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2014 du 15 août 2014 ; ATF 136 II 233 ; ACDP A1 15 52 du 17 septembre 2015).

5.1 Avec un taux de résidences secondaires de 54.6 %, la commune W _____ figure dans la liste des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 ORSec, cf. ég. site internet https://www.are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Résidences secondaires, consulté le 22 avril 2025).

A titre liminaire, la Cour relève que la construction litigieuse constitue à l'évidence une résidence secondaire, nonobstant l'assertion contraire des requérants figurant dans leur détermination du 22 octobre 2024 (cf. p. 57 du dossier). En effet, cette qualification

ressort distinctement de plusieurs pièces du dossier notamment du formulaire de demande d'autorisation de construire et des plans (cf. dossier communal, p. 163 et 247-253). Dans tous les cas, cette délimitation n'apparaît pas déterminante dans la mesure où, sous réserve de restrictions d'utilisation existantes ou futures du droit cantonal ou communal, le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre (cf. art. 11 al. 1 LRS). De même, il n'est pas contesté que le chalet litigieux constitue un logement créé sous l'ancien droit au sens de l'art. 10 LRS et que sa modification est donc soumise à l'art. 11 LRS (cf. p. 12 à 15 et 33-34 du dossier ; cf. ég. https://map.geo.admin.ch > parcelle n° xxx1 W _____ > Voyage dans le temps).

5.2 L'article 11 al. 2 LRS prévoit que les logements créés selon l'ancien droit peuvent être rénovés, transformés ainsi que démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7 al. 1 LRS doivent être imposées. Il précise également que, à l'intérieur des zones à bâtir, la SUP peut être augmentée de 30 % au maximum de la SUP existante au 11 mars 2012 et que, dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires peuvent être créés.

Cet article, entré en vigueur le 1er octobre 2024 à la suite d'une initiative parlementaire, exprime la volonté du législateur d'assouplir le régime des constructions dans la zone à bâtir. Désormais, il est donc permis de démolir et de reconstruire un logement créé selon l'ancien droit et de l'agrandir dans la limite de 30 % des SUP préexistantes. L'art. 11 al. 2 LRS s'applique immédiatement (cf. Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national relatif à l'initiative parlementaire « Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit », FF 2023 1480, p. 6 ; cf. ég. ZUFFEREY/GRISEL RAPIN, La jurisprudence en droit public, les grandes nouveautés et les questions d'actualité *in* Journées suisses du droit de la construction 2025, p. 275).

Nonobstant son entrée en vigueur au stade de la procédure de recours céans, la Cour n'a aucune raison de ne pas faire application de cette novelle. En effet, aucune disposition transitoire particulière n'ayant été adoptée en lien avec cette modification légale, il convient de se référer à l'art. 25 al. 1 LRS qui prévoit notamment que « la présente loi est applicable aux demandes d'autorisation de construire (…) qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur ».

5.3 En l'espèce, la Cour constate que l'argument des recourants, selon lequel une augmentation des SUP préexistantes est prohibée en cas de démolition-

reconstruction, s'avère d'emblée mal fondé. En effet, ce raisonnement repose sur l'ancien droit et l'actuel art. 11 al. 2 LRS, applicable au présent cas, permet précisément de cumuler une démolition-reconstruction et un agrandissement.

5.4 Il reste à examiner si, comme l'affirment les recourants, les pièces « fitness », « sauna », « Wellness avec piscine et jacuzzi » et « salle de jeux » représentent des SUP et, dans l'affirmative, si ces surfaces conduisent à un dépassement de l'agrandissement de 30 % autorisé par l'art. 11 al. 2 LRS.

5.5 Les SUP sont définies par les normes SIA 416:2003 « Surfaces et volumes des bâtiments » (ci-après : norme SIA 416:2003) et 416/1:2007 « Indices de calcul pour les installations du bâtiment » (ci-après : norme SIA 416/1:2007). Elles désignent les surfaces sur un niveau de plancher qui correspondent à l'affectation et à l'utilisation principale (au sens strict) du bâtiment. Dit autrement, elles représentent la surface dédiée aux fonctions principales de la construction. Il s'agira par exemple, dans une villa ou un immeuble résidentiel, des surfaces dédiées à l'habitation telles qu'un salon, une cuisine, une salle de bains, des WC, une chambre etc. (cf. Message du Conseil fédéral du 19 février 2014 concernant la loi fédérale sur les résidences secondaire, Feuille fédérale [FF] 2014 2209, p. 2232 ; cf. ég. ZUFFEREY/BODEVIN, Les logements de l'ancien droit dans la LRS *in* LARGEY, Construire à la montagne, Lausanne, 2022, p. 33 et ANDREY, Le transfert d'indices de constructibilité, Berne, 2022, § 165, p. 44).

L'Annexe A de la norme 416/1:2007 dénombre, pour les SUP entrant dans la catégorie « habitat et séjour », les locaux d'habitation (y compris cuisine et locaux sanitaires), les locaux communautaires, les locaux de récréation et d'attente, les salles à manger et les cellules d'incarcération (cf. norme SIA 416:2003, ch. 2.1.1.1 ; cf. ég. Annexe A de la norme SIA 416/1:2007 « Attribution des locaux aux surfaces définies dans la norme SIA 416 », p. 34).

Les SUS évoquent des surfaces affectées à des fonctions complétant celles de la SUP comme les caves, les greniers, les buanderies, les réduits, les garages et les locaux à poubelles ou pour les installations techniques (cf. FF 2014 2209, p. 2232 ; cf. ZUFFEREY/BODEVIN, *op. cit*, p. 33 ; cf. ég. norme SIA 416:2003, ch. 2.1.1.2).

La notion de SUP diffère de celle de « surface brute de plancher imputable » de l'art. 42 al. 3 let. a OAT, de celle de « surface nette de plancher habitable» de l'art. 10 OAIE ou encore celle de « surface brute au sol habitable » de l'art. 75*b* al. 1 Cst. Des termes différents sont aussi utilisés dans les textes légaux dans leur version en allemand. Ainsi, l'art. 11 LRS se réfère à la notion de « *Hauptnutzfläche* », l'art. 42 al. 3 let. a OAT à celle

de « *Bruttogeschossfläche* », l'art. 10 OAIE à celle de « *Nettowohnfläche* » et l'article constitutionnel à la « *genutzte Bruttogeschossfläche* ». Dans la version italienne de la LRS, le terme de « *superficie utile principale* » est indiqué tandis que l'art. 79*b* al. 1 Cst. évoque la notion « *superficie lorda per piano* » et l'art. 42 al. 3 let. a OAT la « *superficie utile lorda computabile* ». Finalement, l'art. 10 OAIE cite la notion de « *superficie abitabile netta* » (BIANCHI, Loi sur les résidences secondaires : une première approche *in* RNRF 96/2015, p. 393 et note de bas de page n° 41 ; cf. ég. PFAMMATER, Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], Berne 2021, § 3 ad art. 11 ZWG).

En 2022, ZUFFEREY/BODEVIN ont estimé que la pratique des autorités et la jurisprudence n'étaient pas encore « stabilisées » pour tous les types de surfaces telles que les infrastructures de confort comme les piscines, les saunas et les espaces wellness. Ils ont affirmé que la notion de SUP semblait être plus restreinte que celle de « surface nette de plancher » à laquelle se référaient les autorités d'application de la LFAIE et qui englobait les piscines, les saunas et les solariums si ces espaces permettaient au propriétaire l'exercice de son droit à titre privé et exclusif (ZUFFEREY/BODEVIN, *op. cit.*, p. 33-34).

Dans son ouvrage « Droit public de la construction » publié en 2024, ZUFFEREY précise que « la loi ne restreint pas l'agrandissement de logements de l'ancien droit au moyen des SUS (caves, greniers, buanderies, réduits, garages, locaux techniques ou pour les poubelles, mais aussi piscine intérieure, sauna et hammam) ». Il ajoute que ces SUS et leur agrandissement ne sont « pas limités par la LRS (mais par les autres règles de construction de l'endroit) » et qu'elles ne peuvent pas « être prises en compte dans le calcul de l'extension des SUP » (ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, nº 812, p. 424).

5.6 En l'occurrence, les jurisprudences invoquées par les recourants ne leur sont d'aucun secours.

L'arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2014 précité, qui concerne la transformation d'un grenier en studio dans une résidence secondaire, a analysé le bien-fondé du projet à l'aune de l'art. 75*b* Cst. Il a tout d'abord relevé qu' « il faut partir du principe que la notion de « surface brute au sol habitable » de l'art. 75*b* Cst. sera à l'avenir réglementée de manière uniforme au niveau fédéral et qu'elle ne coïncidera pas nécessairement avec la « surface brute au sol habitable » du droit cantonal ou communal ». Il s'est ensuite rallié au raisonnement de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) selon lequel « la

définition de la « surface brute au sol habitable » de l'art. 75*b* Cst. peut se baser sur la notion de SUP figurant dans les normes SIA 416 ». Dans la mesure où il n'était pas certain que la « future LRS » permettrait un agrandissement des SUP existantes, le Tribunal fédéral a considéré que la transformation du grenier en studio, soit respectivement une SUS et une SUP, n'était pas admissible car elle entraînait une augmentation de la SUP existante (arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2014 précité consid. 5.1 ss).

Cette jurisprudence, rendue avant l'entrée en vigueur de la LRS le 1er janvier 2016, signifie uniquement que la « surface brute au sol habitable » de l'art. 75*b* Cst. peut être assimilée à la notion de SUP mentionnée dans les normes SIA 416. L'affaire mentionne un « grenier ». Cette pièce, qui représente à l'évidence une SUS au sens des définitions reproduites *supra* au consid. 5.5, diffère des surfaces ici litigieuses, de sorte que tout parallèle s'avère mal fondé.

Les recourants mentionnent également un ATF 136 II 233 qui aborde la notion de « surface nette de plancher habitable » au sens de l'art. 10 al. 2 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1er octobre 1984 (OAIE). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que la « zone abritant une piscine couverte, un sauna et un solarium ne pouvait pas être considérée comme un simple local de service, car elle était directement accessible par un couloir souterrain et qu'elle permettait à ses propriétaires de pratiquer des activités de soins corporels dans l'enceinte des murs domestiques, à titre privé et exclusif ». En tant que telle, la piscine était « comparable à tout autre local de ce type, notamment à une salle de bains - qui était déjà généralement équipée d'installations permettant de satisfaire plus que la simple hygiène personnelle et les besoins de base - dont elle se distinguait uniquement par son caractère luxueux » (ATF 136 II 233 consid. 5.2 et 5.3).

Comme évoqué *supra* au consid. 5.5, la notion de « surface nette de plancher habitable » de l'art. 10 OAIE diffère de celle de SUP. Cette jurisprudence n'est donc *a priori* pas pertinente dans l'examen de la présente affaire. La Cour relève toutefois que ces dénominations, bien que différentes d'un point de vue littéral, reposent sur des notions analogues, ce qui a d'ailleurs conduit le Tribunal fédéral à retenir, avant l'entrée en vigueur de la LRS, que les notions de « surface brute au sol habitable » et de SUP étaient similaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_68/2014 précité consid. 5.2). Dans la mesure où les locaux litigieux constituent manifestement des SUP (cf. *infra* consid. 5.8), la question d'une application analogique de cette jurisprudence peut toutefois demeurer ouverte.

Enfin, les recourants se prévalent de l'ACDP A1 15 52 du 17 septembre 2015 dans lequel la Cour de céans a constaté que l'art. 90 let. b RCCZ de l'ancienne commune de B _____, qui excluait de la SBPu les saunas, les salles de jeux et les carnotzets en sous-sol de même que les piscines, à quelque niveau qu'elles se trouvent, contrevenait aux articles 13 aLC et 5 aOC. A nouveau, la Cour relève que les notions de SUP et de SBPu diffèrent de sorte qu'aucun parallèle strict ne peut être établi entre cette jurisprudence et la présente affaire.

5.7 Le raisonnement du Conseil d'Etat développé dans la décision litigieuse ne convainc non plus pas. Ce dernier se réfère tout d'abord à l'avis de ZUFFEREY qui classe « une piscine intérieure, un sauna et un hammam » dans les SUS (cf. p. 34 du dossier ; cf. ég. ZUFFEREY, *op.cit.*, nº 812, p. 424). Pour étayer ses dires, ZUFFEREY mentionne plusieurs références notamment le message de la LRS, qui renvoie à la norme SIA 416:2003 (cf. FF 2014 2209, p. 2232) et un arrêt du Tribunal fédéral 1C_349/2014 du 17 décembre 2014 qui concerne la transformation de combles, soit des locaux qui représentent à l'évidence des SUS (ZUFFEREY, *op.cit.*, nº 812, note de bas de page n° 1078, p. 424). Il mentionne également deux arrêts cantonaux grisons (arrêts du Tribunal administratif du canton des Grisons R 15 18 du 24 septembre 2015 et R 16 56 du 11 mai 2017).

Dans l'arrêt R 15 18 précité, le Tribunal administratif a examiné si un « sauna », dont la mention « affecté à une résidence principale » inscrite au registre foncier était contestée par son propriétaire, devait être comptabilisé dans la « surface brute au sol habitable ». Il a tout d'abord relevé que, plusieurs années après avoir délivré le permis de bâtir, la commune avait autorisé l'installation d'une fenêtre dans ce local et que, à cette occasion, elle n'avait pas « émis de réserves ni fait de remarques à ce sujet ». De fait, elle avait implicitement estimé que cette pièce ne devait pas être considérée dans la « surface brute au sol habitable », car sa comptabilisation aurait conduit à un dépassement de l'indice de densité. Le Tribunal a également relevé que l'attitude de la commune, qui défendait à présent un avis contraire, constituait un *venire contra factum proprium* qui n'était pas protégé. Enfin, il a précisé que le « sauna » représentait une SUS au sens des normes SIA 416, car il ne servait pas à l'affectation et à l'utilisation principale (au sens strict) du bâtiment (arrêt du Tribunal administratif du canton des Grisons R 15 18 précité consid. 3b et 5b).

Cet arrêt, rendu avant l'entrée en vigueur de la LRS, ne s'apparente pas au présent cas. En effet, le comportement de la commune, qui avait implicitement considéré que le « sauna » n'était pas habitable et la protection de la bonne foi de l'administré ont manifestement joué un rôle important dans cet arrêt. En outre, il était question d'un

« sauna » d'une surface de 15.65 m^2, à l'origine borgne, lequel se distingue notablement des pièces litigieuses céans, qui s'étendent sur plus de 100 m^2 et s'ouvrent pour la plupart sur une terrasse de 46.61 m^2 (cf. dossier communal, p. 257). Quoi qu'il en soit, la Cour relève que les autorités judiciaires d'un canton ne sont pas liées par la pratique des autres cantons.

Dans l'arrêt R 16 56 précité, le Tribunal administratif du canton des Grisons a précisé que la « *Bruttogeschossfläche* », soit la « surface brute au sol habitable », n'était pas pertinente dans l'examen de la notion de SUP (cf. arrêt R 16 56 précité consid. 5e). Cette jurisprudence confirme uniquement qu'il existe différents types de « surfaces » et que leur traitement doit être différencié, ce qui a déjà été évoqué (cf. *supra* consid. 5.5 et 5.6).

Le Conseil d'Etat s'est ensuite prévalu de la feuille thématique 05.1 du CCR2, plus particulièrement de l'exemple n° 3, qui expose que « les propriétaires d'un immeuble en PPE peuvent installer un espace Wellness fréquentable collectivement par les propriétaires des logements car aucun nouveau logement n'est créé et que cette transformation ne peut être considérée comme un agrandissement des logements existants dans l'immeuble locatif » (cf. feuille thématique 05.1 du CCR2, p. 5).

La Cour constate que cette assertion n'est pas étayée. Du reste, on ne peut pas d'emblée conclure, de façon générale et abstraite, à l'approbation d'un espace Wellness fréquentable collectivement. En effet, il s'agit de se référer aux notions de SUP et SUS évoquées à l'art. 11 LRS, dont il n'est pas fait mention dans cet exemple. En outre, même si ce document émane de l'organe désigné par le Conseil d'Etat pour « aider les communes à mettre en œuvre la LRS », il est sans véritable portée juridique (cf. Message du Conseil d'Etat accompagnant le projet de loi d'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015, p.1 ; cf. ég. art. 2 al. 1 LALRS). En effet, la feuille thématique précise, au bas de la dernière page, que son contenu ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS et un avis du CCR2 sur un thème donné et que « demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public ».

5.8 Pour se prononcer sur les éléments pertinents du litige, la Cour dispose d'un libre pouvoir d'examen et de décision en fait et en droit (art. 79 LPJA). Afin d'analyser si le projet est conforme au droit, il convient de déterminer la nature des locaux litigieux eu égard aux notions de SUP et SUS.

Le Message de la LRS qualifie les SUP de « pièces habitables » (cf. FF 2014 2209, p. 2232). La norme SIA 416/1:2007 dénombre, pour les SUP entrant dans la catégorie « habitat et séjour », les « locaux de récréation » et le commentaire de l'AIHC classe les pièces « destinées aux activités de loisirs » dans les SUP (cf. commentaires AIHC du 3 septembre 2013, p. 4).

A vocation de délassement, une salle de jeux s'apparente à l'évidence à une pièce habitable. Elle a d'ailleurs été définie comme telle par le Tribunal fédéral (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_349/2014 précité consid. 2.3). Du reste, bien qu'enterrée, cette pièce est ici munie d'une ouverture sur l'extérieur (saut de loup) et ses caractéristiques (hauteur, surface, etc.) sont similaires à celles des autres locaux d'habitation.

En ce qui concerne le « fitness », le « sauna » et l'espace « Wellness avec piscine et jacuzzi », force est de constater que ces surfaces sont également destinées à de la détente et du hobby et qu'elles répondent à la définition de « locaux de récréation et de loisirs ». Il en va de même du « vestiaire » et de la « zone douche » que les recourants n'ont pas mentionnés, mais dont ils ont tenu compte dans leur calcul de la SUP (cf. p. 13 du dossier). En effet, ces pièces sont destinées à être utilisées exclusivement en lien avec les surfaces voisines (« fitness », « sauna » et espace « Wellness avec piscine et jacuzzi »). Du reste, abstraction faite de cette interdépendance, la « zone douche » constitue une pièce formellement qualifiée de SUP par le Message de la LRS (cf. FF 2014 2209, p. 2232).

L'ensemble du « rez-de-chaussée », à l'exclusion du « local à skis », est consacré à un espace « bien-être » qui s'étend sur une surface de 116.2 m^2 et s'ouvre sur l'extérieur par de larges baies vitrées, de 3 à 6 mètres de long, ou par des grandes fenêtres (cf. dossier communal, p. 249 et 257). Le « fitness » et l'espace « Wellness avec piscine et jacuzzi » permettent également l'accès à une terrasse de 46.61 m^2, elle-même prolongée par une vaste « toiture-terrasse accessible » (cf. dossier communal, p. 257 et 258). Ces aménagements ne doivent pas être minimisés. En effet, ils démontrent que ces pièces sont vouées à accueillir les habitants et leurs visiteurs sur une longue durée et d'une manière analogue aux autres pièces habitables (salon, cuisine, etc.).

En outre, les locaux litigieux ne correspondent pas aux autres types de surfaces délimités par la norme SIA 416:2003. En effet, il ne s'agit pas de surfaces de dégagement ou d'installations (pour les définitions de ces surfaces : cf. norme SIA 416:2003, ch. 2.12 et 2.1.3). Elles ne répondent non plus pas à la définition de SUS qui, pour rappel, énumère les caves, les greniers, les buanderies, les réduits, les garages et

les locaux à poubelles ou autres installations techniques. Ces pièces constituent des locaux accessoires et ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes, contrairement à celles projetées.

Il sied également de préciser le contexte dans lequel s'inscrivent les notions de SUP et SUS, à savoir l'art. 11 LRS qu'il convient d'appliquer strictement (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_373/2024 du 12 février 2025 consid. 6 et 7). L'art. 11 al. 2 LRS, révisé le 1er octobre 2024, résulte de la volonté d'assouplir les restrictions imposées par la LRS pour la « rénovation des logements créés selon l'ancien droit afin de créer des possibilités de transformation et d'agrandissement supplémentaires pour ces logements » et autorise désormais le cumul « démolition-reconstruction » et augmentation de la SUP préexistante (cf. FF 2023 1480, p. 2). Le but de cette novelle n'était assurément pas de permettre un agrandissement illimité des logements crées sous l'ancien droit sous couvert de la qualification de SUS de certaines surfaces. Du reste, les notions de SUP et d'accroissement limité à 30 % étaient déjà présentes dans l'ancienne version de l'art. 11 LRS et l'objectif initial de cette loi, qui tend à la limitation de la construction de résidences secondaires, n'a pas été combattu par la modification législative intervenue le 1er octobre 2024.

Enfin, le caractère prétendument « commun » des locaux litigieux, désignés SUS sur les plans, n'apparaît pas pertinent (cf. dossier communal, p. 249). En effet, la norme SIA 416/1:2007 précise que les SUP comprennent également les locaux dits « communautaires ». De plus, le chalet comporte uniquement deux logements au demeurant destinés à des membres d'une même famille.

Pour tous ces motifs, les locaux litigieux, à savoir le « vestiaire », la « zone douche », l'espace « Wellness avec piscine et jacuzzi », le « sauna », le « fitness » et la « salle de jeux », situés au « rez-de-chaussée » et au « niveau -1 », représentent des SUP. Au vu des chiffres ressortant des plans déposés, la comptabilisation de ces surfaces (142.95 m^2) dans la SUP projetée (197.41 m^2) excède l'augmentation maximale de 30 % des SUP préexistantes (199.08 m^2 ; cf. dossier communal, p. 249 et 251), ce qui contrevient à l'art. 11 al. 2 LRS (199.08 m^2 + 30 % = 258.80 m^2 ; 197.41 m^2 + 142.95 m^2 = 340.36 m^2 ; pour le détail des calculs, cf. dossier communal, p. 249).

Par conséquent, il convient d'agréer ce grief, ce qui entraîne l'admission du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

6. Vu l'issue de la cause, les frais sont remis (art. 89 al. 4 LPJA). Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à une indemnité

de dépens à la charge de X _____ et Y _____ (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction de la requête d'effet suspensif au Conseil d'Etat du 3 mai 2023 (2 pages), du recours administratif du 23 mai 2023 (11 pages), d'un courrier au Conseil d'Etat du 26 juillet 2023 (une page), du recours de droit administratif du 5 septembre 2024 (14 pages) et d'une réplique du 29 octobre 2024 (une page), les dépens seront arrêtés à 2500 francs (TVA et débours compris ; art. 4 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est admis.

2. La décision du Conseil d'Etat du 21 août 2024 est annulée.

3. Il n'est pas perçu de frais.

4. X _____ et Y _____ verseront, solidairement entre eux, à S _____, T _____, U _____ et V _____ 2500 fr. à titre de dépens.

5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Marie-Charlotte Bagnoud, avocate à Sierre, pour S _____, T _____, U _____ et V _____, à Z _____ S.A., pour X _____ et Y _____, au Conseil d'Etat, et à la commune W _____.

Sion, le 7 mai 2025