

A1 20 43

**ARRÊT DU 14 JANVIER 2021**

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

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

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître **M** \_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, 1950 A \_\_\_\_\_, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Z** \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître **N** \_\_\_\_\_ et à la **COMMUNE DE A** \_\_\_\_\_, autre autorité

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre la décision du 29 janvier 2020

## Faits

**A.** La parcelle n° xx1, plan n° xxx du cadastre communal de A \_\_\_\_\_ comprend 1565 m<sup>2</sup> au lieu dit « B \_\_\_\_\_ », dans le quartier de C \_\_\_\_\_. Elle borde une route communale (route de C \_\_\_\_\_ ; parcelle n° xx2) sur toute sa limite sud. Propriété de Z \_\_\_\_\_, ce bien-fonds bâti d'une villa est rangé en zone d'habitat individuel de coteau (ci-après : zone IC), selon le plan d'affectation des zones et l'article 95 du règlement communal de construction et de zones (ci-après : RCCZ) de la Ville de A \_\_\_\_\_, instruments adoptés par le Conseil général, le 21 juin 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989.

**B.** A la suite d'une demande d'autorisation de construire déposée en 2015 et qui a fait l'objet d'un contentieux jugé céans en 2018 (cf. ACDP A1 17 239 du 17 juillet 2018), Z \_\_\_\_\_ a formulé, le 26 novembre 2018, une nouvelle demande d'autorisation pour la construction, sur le n° xx1, d'une maison d'habitation individuelle composée de trois logements. Selon les plans déposés, le projet visait à ériger, à 10 m de la villa existante, un nouveau bâtiment sur deux niveaux habitables, le premier comprenant deux appartements de respectivement 2,5 et 3,5 pièces (50 et 65 m<sup>2</sup>) et le second un appartement de 4,5 pièces (110 m<sup>2</sup>). La construction projetée devait en outre être implantée à une distance de quelque 6 à 7 m de la route communale précitée qui en permettait l'accès à véhicules.

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2018 (p. xxx) a suscité deux oppositions, dont celle déposée, le 7 janvier suivant, par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, copropriétaires du n° xx3, bien-fonds sis en limite est du n° xx1. Ceux-ci faisaient valoir que le projet ne respectait pas la distance à la limite avec la route communale sise au sud (parcelle n° xx2), distance qui devait être à leur avis calculée selon les prescriptions de l'article 95 RCCZ qui imposaient de respecter une distance frontale égale à la hauteur du bâtiment projeté, soit en l'occurrence 9 m. Ils arguaient également de la non-conformité du projet à la zone IC, puisqu'il était prévu de réaliser plusieurs logements dans cette zone dévolue à l'habitat individuel.

Le 28 janvier 2019, Z \_\_\_\_\_ s'est déterminé sur les motifs de cette opposition, qu'il a proposé de rejeter en se référant notamment aux considérants de l'ACDP A1 17 239.

En séance du 6 juin 2019, le conseil municipal de A \_\_\_\_\_ a écarté les oppositions et a délivré l'autorisation de construire sollicitée, moyennant le respect de charges et de

conditions. Il a relevé que, dans l'arrêt précité, le Tribunal cantonal avait rejeté tous les arguments des opposants, à l'exception de celui relatif au non-respect de la distance entre le bâtiment projeté et la villa existante. Il a précisé qu'à la suite de cet arrêt, Z \_\_\_\_\_ avait déposé un nouveau projet identique au précédent, sauf quant à la distance entre bâtiments qui était désormais de 10 m. S'agissant du grief lié au non-respect de la distance à la limite sud, le conseil municipal l'a rejeté en exposant que les prescriptions applicables étaient celles de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1), qui l'emportaient sur celles plus générales des distances aux limites selon l'article 7 alinéa 4 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). Or, en l'absence d'alignement, l'article 203 alinéa 2 LR fixait à 2 m la distance en question, norme que le projet respectait.

**C.** Le 31 juillet 2019, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat, après avoir préalablement déposé une demande d'octroi de l'effet suspensif à leur recours. Ils ont maintenu, à cette occasion, que le projet autorisé ne respectait pas la distance à la limite avec la parcelle sise au sud, soit la route communale, soutenant que le raisonnement du conseil municipal qui consistait à faire application des prescriptions de la LR était erroné puisque l'article 7 alinéa 4 LC prévoyait également l'application des dispositions communales. Selon eux, rien ne justifiait d'exclure d'emblée l'application des règles du RCCZ en matière de distance à la limite lorsque la parcelle à bâtir bordait une voie publique. Ils ont aussi rappelé que la construction de trois logements supplémentaires sur cette parcelle déjà bâtie d'une villa était contraire à la zone IC, s'agissant d'un secteur dévolu à l'habitat individuel.

Z \_\_\_\_\_ s'est déterminé sur ce recours, le 19 septembre 2019, concluant à son rejet. Il a notamment relevé que le RCCZ ne réglait pas la question particulière de la distance à la limite avec une voie publique, de sorte que l'autorité communale avait correctement fait application des prescriptions topiques de la LR.

Le lendemain, la commune de A \_\_\_\_\_ a proposé de débouter X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_.

Ceux-ci ont répliqué, le 5 novembre 2019, indiquant en particulier que le RCCZ devait s'appliquer dans chaque situation où, comme en l'espèce, il n'y avait pas d'alignement défini le long de la voie publique.

Le 29 janvier 2020, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il s'est en particulier référé aux articles 7 alinéa 4 et 9 alinéa 4 LC pour soutenir que la distance d'une construction par rapport à la limite d'une voie publique était réglée par la LR et non par le RCCZ. Il a

observé que, contrairement à l'article 22 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC ; RO/VS 1996 p. 42 ss), l'article 8 LC ne prévoyait aucune norme chiffrée des distances à la limite. Celles-ci étaient à fixer par les communes dans leurs réglementations en matière de construction, lesquelles demeuraient par contre inapplicables lorsqu'un bâtiment était érigé le long d'une voie publique : en effet, dans une telle situation, seules les dispositions cantonales et communales relatives aux espaces à laisser libres de construction en bordure des routes étaient pertinentes. En l'espèce, puisque le bâtiment projeté bordait une route communale ouverte à la circulation des véhicules à moteur et qui ne disposait d'aucun alignement, la distance à la route devait être fixée par voie de règlement communal (art. 203 al. 1 LR) et, à défaut de disposition réglementaire, elle était de 2 m depuis le bord de la chaussée ou du trottoir (art. 203 al. 2 LR). La commune de A \_\_\_\_\_ n'ayant pas réglementé de manière générale les distances entre bâtiments et routes communales, la distance de 2 m prévue par la disposition précitée s'appliquait. X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ soutenaient donc en vain que le projet autorisé ne respectait pas la distance légale à la voie publique. Le Conseil d'Etat a aussi écarté les autres arguments formulés par ces copropriétaires voisins, en renvoyant à la teneur de l'ACDP A1 17 239 s'agissant de la conformité à la zone IC du projet litigieux comprenant trois logements.

**D.** Le 4 mars 2020, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont conclu céans, sous suite de frais et de dépens, à la réforme de cette décision en ce sens que l'autorisation de construire litigieuse est annulée. S'agissant de la question de la distance à la limite, ils ont maintenu qu'en l'occurrence, comme il n'y avait aucun alignement, l'espace à laisser libre de construction le long de la route communale concernée était défini par les prescriptions du RCCZ. Or, le projet autorisé ne respectait pas lesdites prescriptions, soit celles de l'article 95 RCCZ qui imposaient le respect d'une distance à la route de 9 m. Les susnommés ont en outre réaffirmé que la construction de trois logements supplémentaires sur cette parcelle déjà bâtie d'une villa était contraire à la zone IC, s'agissant d'un secteur dévolu à l'habitat individuel. Enfin, ils ont soutenu que ce projet rendrait impossible l'accès à la villa existante en véhicules, ce qui posait « des problèmes de droit public en termes d'accessibilité à la villa, par ses utilisateurs mais également pour les services publics, notamment d'urgence ». A titre de moyens de preuve, ils ont requis l'édition du dossier complet de la cause et la production par Z \_\_\_\_\_ d'un plan où figureraient tant son projet de construction que l'accès routier à la villa existante. Ils ont joint à leur mémoire plusieurs photographies des lieux.

La commune de A \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de ce recours, le 17 mars 2020. Elle a rappelé que la distance à respecter entre une construction et une route était régie par la LR, même si celle-ci prévoyait une distance inférieure à celle qui pourrait être exigée en vertu des dispositions du droit public des constructions relatives aux distances aux limites. Elle a aussi précisé que l'article 59 RCCZ traitait spécifiquement des alignements et des distances par rapport aux routes, sans fixer à cet égard de limite à respecter en l'absence d'alignement et renvoyant en pareil cas au droit cantonal (let. h), ce qui confirmait l'application de la distance de 2 m que prévoyait l'article 203 alinéa 2 LR. Elle a aussi relevé que la jurisprudence cantonale (ACDP A1 17 239 précité et A1 15 162 du 18 mars 2016) avait confirmé la légalité de projets visant à construire un habitat comprenant plusieurs logements notamment en zone IC. Enfin, elle a indiqué que le passage des voitures de tourisme en direction de la villa existante ne serait pas entravé par la construction projetée.

Le Conseil d'Etat a déposé son dossier, le 25 mars suivant, en proposant de rejeter le recours.

Le 20 avril 2020, Z \_\_\_\_\_ a fait la même proposition, sous suite de frais et dépens. En particulier, il s'est rangé aux arguments du Conseil d'Etat quant à l'application des prescriptions de la LR, et non du RCCZ, pour fixer la distance d'une construction par rapport à la limite d'une voie publique. A titre de moyen de preuve, il a lui aussi requis l'édition du dossier complet par le Conseil d'Etat.

Les réponses de l'autorité communale et du Conseil d'Etat ont été communiquées à X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, le 21 avril 2020. Ceux-ci ont indiqué, le 19 mai suivant, n'avoir pas de remarques complémentaires à formuler.

L'instruction a été close six jours plus tard, avec la communication de cette dernière écriture à Z \_\_\_\_\_ et aux autorités précédentes, pour information.

### Considérant en droit

**1.1** Avec la réserve figurant au considérant 4.1 ci-après, le recours est recevable (art. 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ sont copropriétaires du n° xx3, bien-fonds contigu aux parcelles sur lesquelles il est prévu de bâtir le projet litigieux. A ce titre, ils sont particulièrement touchés par la décision du Conseil d'Etat qui rejette leur recours administratif et qui confirme la validité du permis de bâtir critiqué et ils disposent d'un intérêt digne de protection à en obtenir un contrôle juridictionnel (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA ; ACDP A1 17 239 précité consid. 1). La Cour rappelle qu'en matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1), étant entendu qu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – l'atteignant spécialement (ATF 140 II 214 consid. 2.3 et 136 II 281 consid. 2.3.1).

**1.2** D'ordinaire, un recours doit être jugé selon la loi applicable à la date de la décision attaquée, même si cette loi a été modifiée ou abrogée dans l'intervalle, à moins que la nouvelle ne soit assortie de dispositions transitoires donnant, dans cette hypothèse, priorité au droit nouveau, ou à moins qu'un intérêt public prépondérant n'impose une telle priorité (cf. p. ex. ATF 141 II 398 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_171/2018 du 29 août 2018 consid. 7.2 et 1C\_238/2017 du 24 mai 2018 consid. 2.1.1, cités *in* : ACDP A1 18 5 du 28 janvier 2019 consid. 2).

Les dispositions transitoires de la LC et de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100), approuvée le 8 juin 2017 en Grand Conseil, s'inspirent de cette règle générale. L'article T1-1 LC veut, en effet, que cette loi s'applique dès son entrée en vigueur et qu'elle régisse, hormis des exceptions inapplicables ici, toute décision prise après le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (al. 1). La deuxième phrase de l'article T1-1 OC maintient, en revanche, l'application de l'ancien droit aux procédures de recours portant sur une autorisation de bâtir et pendantes au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (cf. p. ex. RVJ 2019 p. 20 consid. 1.2 ; ACDP A1 19 145/153 du 5 mai 2020 consid. 1.4 et A1 18 5 précité consid. 2).

En l'occurrence, le recours doit être tranché en application du nouveau droit (LC et OC), puisque le litige trouve son origine dans la décision du conseil communal délivrant l'autorisation de construire, prononcé qui est postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et dont la légalité doit être examinée à l'aune du droit applicable au moment où il a été rendu.

**1.3** Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, le 25 mars 2020. Les demandes de Z \_\_\_\_\_ et des recourants en ce sens sont donc satisfaites. Ceux-ci requièrent en outre le dépôt par le susnommé d'un plan où figureraient tant son projet de construction que l'accès routier à la villa existante, moyen qui n'est cependant pas utile à la résolution du litige (cf. *infra*, consid. 5) et dont l'administration ne sera dès lors pas requise (cf. art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA ; ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b).

**2.** L'affaire a trait à la construction d'une maison d'habitation individuelle composée de trois logements. Les recourants contestent la légalité de la décision du Conseil d'Etat qui confirme la validité de l'autorisation de construire délivrée par l'autorité communale. Ils soutiennent d'abord que le bâtiment autorisé ne respecte pas la distance minimale à la route communale. Sur ce point, le litige porte sur les dispositions à appliquer afin de déterminer cette distance, les recourants affirmant que ce sont les prescriptions du RCCZ en matière de distance à la limite qui sont pertinentes, tandis que le Conseil d'Etat et la commune de A \_\_\_\_\_ ont considéré comme déterminantes les règles de la LR, en particulier de l'article 203 LR (cf. *infra*, consid. 3). Ensuite, les recourants maintiennent que la construction de trois logements supplémentaires sur cette parcelle déjà bâtie d'une villa est contraire à la zone IC, s'agissant d'un secteur dévolu à l'habitat individuel (cf. *infra*, consid. 4). Enfin, ils exposent que le projet litigieux rendra impossible l'accès à la villa existante en véhicules (cf. *infra*, consid. 5).

**3.1** Intitulé « Distance à la limite et distance entre bâtiments », l'article 7 LC définit à son alinéa 1 la distance à la limite comme étant « la distance entre la projection du pied de façade et la limite de parcelle ». En droit des constructions, les règles de distances tendent à concrétiser des standards minimaux de sécurité, d'hygiène et de confort : les bâtiments doivent, en principe, être entourés d'un espace libre, de manière à diminuer le risque d'incendie, à protéger la vie privée, à disposer d'une lumière du jour suffisante et à éviter, dans une certaine mesure, à leurs résidents les conséquences de la densification de la population (cf. RVJ 2004 p. 38 consid. 2.1, ACDP A1 18 259 du 23 avril 2019 consid. 3.2 et les arrêts cités ; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Neuchâtel 2001, n° 857).

**3.2** Selon l'article 7 alinéa 4 LC, « les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale ».

Dite législation sur les routes prévoit que les alignements déterminent les limites dans lesquelles les terrains sont ouverts de part et d'autre de la voie publique à la construction (art. 199 al. 1 LR). En tant qu'instruments de construction, les alignements remplissent une mission de protection de la propriété publique, fonction qui les différencie des autres distances légales ou réglementaires, édictées en première ligne dans l'intérêt des particuliers (cf. *supra*, consid. 3.1). La jurisprudence en a déduit que, si un alignement existe, la distance à respecter entre une construction et une route est donnée par cet alignement, même si cette distance est inférieure à celle qui pourrait être exigée en vertu d'un acte législatif cantonal ou communal (ACDP A1 15 205 du 25 mai 2016 consid. 5.2.2 et A1 12 334 du 19 avril 2013 consid. 4.1 ainsi que les réf. cit.). Cette solution, qui correspond au renvoi opéré par l'article 7 alinéa 4 LC précité, a été clairement codifiée à l'article 9 alinéa 4 LC, celui-ci prévoyant expressément que « les alignements priment les dispositions générales relatives aux distances ».

**3.3** Lorsque, comme en l'espèce, aucun alignement n'a été défini le long de la voie publique, la question de la distance que les constructions doivent respecter par rapport à la route est réglée à l'article 202 LR pour les voies cantonales et à l'article 203 LR pour les voies communales. Selon cette dernière disposition, « pour les routes et chemins communaux, cette distance est fixée par voie de règlement communal » (al. 1) ; « en l'absence de prescriptions réglementaires, elle est de 2 mètres du bord de la chaussée ou du trottoir, pour les routes ouvertes à la circulation des véhicules à moteur et de 1.50 mètres pour les chemins et les pistes cyclables non établis dans la zone de protection d'une voie publique » (al. 2).

Comme on le voit, l'article 203 alinéa 2 LR impose des distances minimales de construction en bordure de routes communales si le législateur communal n'a pas légiféré comme l'y habilite l'alinéa 1 (cf. RVJ 2018 p. 3 consid. 3). Cette habilitation porte spécifiquement sur la distance à la voie publique communale en l'absence d'alignement. Autrement dit, le législateur communal peut fixer dans un règlement la distance que les constructions doivent respecter par rapport aux routes communales ; s'il ne le fait pas, ce sont les distances de l'article 203 alinéa 2 LR qui s'appliquent.

En l'occurrence, cette question de la distance à respecter par rapport aux voies publiques communales n'a pas été traitée par le législateur communal. En particulier,

l'article 59 RCCZ, intitulé « Plan d'alignement », ne fixe aucune distance à respecter en l'absence d'un tel plan. Il prévoit en outre, à sa lettre h, un renvoi général au droit cantonal, dont on peut inférer qu'il concerne les situations non réglées par les lettres précédentes. Dans ces conditions, c'est à bon droit que les autorités précédentes ont considéré que les distances de l'article 203 alinéa 2 LR étaient applicables et que le projet autorisé était conforme aux prescriptions de cette disposition.

**3.4** Les recourants contestent cette interprétation des dispositions précitées. Ils relèvent que l'article 7 alinéa 4 LC renvoie non seulement à la législation sur les routes, mais aussi à la réglementation communale. Selon eux, en l'absence d'alignement, les prescriptions du RCCZ sur les distances aux limites doivent donc s'appliquer. Ce raisonnement ne tient toutefois pas compte de la teneur de l'article 7 alinéa 4 LC, qui réserve l'application d'un régime légal particulier aux distances par rapport aux routes et duquel on peut objectivement déduire une claire distinction entre distance à la limite et distance à la voie publique. On voit d'ailleurs mal pour quels motifs la distance à la route devrait être la même que celle à la limite du fonds constructible voisin. En effet, contrairement à de tels fonds, la voie publique n'a en principe pas vocation à être bâtie de sorte que les exigences justifiant d'éloigner suffisamment les constructions de la limite du fonds voisin ne s'imposent pas de la même manière. Comme déjà dit ci-dessus (cf. *supra*, consid. 3.2), les règles en matière de distance à la voie publique ne poursuivent pas les mêmes objectifs que celles des autres distances légales ou réglementaires, édictées en première ligne dans l'intérêt des particuliers. Le cas concret en est un bon exemple, la nécessité d'éloigner le bâtiment projeté de cette route de quartier d'une distance minimale de quelque 9 m (distance frontale correspondant à la hauteur de construction en zone IC ; cf. art. 95 RCCZ) ne paraissant nullement s'imposer pour des motifs objectifs, que ceux-ci aient trait à la sécurité des usagers de la route ou au bien-être des occupants de la future construction. D'ailleurs, les recourants n'énoncent aucun motif de ce type pour étayer leur point de vue.

Il s'ensuit que les distances prévues à l'article 203 alinéa 2 LR sont seules déterminantes dans le cas particulier et que le moyen pris d'une violation des distances à la limite fixées à l'article 95 RCCZ, inapplicables, tombe à faux (dans le même sens, en présence d'un alignement, cf. ACDP A1 12 334 précité consid. 4.3).

**4.1** Dans un deuxième grief, les recourants réaffirment que le projet litigieux n'est pas conforme à la zone IC, secteur voué à l'habitat individuel, parce que ledit projet prévoit la construction de plusieurs logements sur une parcelle déjà bâtie d'une villa.

Il est douteux que la motivation de ce grief soit conforme aux exigences de recevabilité qui découlent des articles 80 alinéa 1 lettre c et 48 alinéa 2 LPJA ainsi que de la jurisprudence (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 du 30 janvier 2020 consid. 2 ; ACDP A1 20 16 du 2 décembre 2020 consid. 1), le mémoire déposé cédans ne faisant sur ce point que reprendre quasiment mot pour mot la même motivation que celle présentée dans le recours administratif du 31 juillet 2019. Les recourants ne prennent en effet pas position, dans leur recours de droit administratif, sur le bref considérant 3.1 de la décision attaquée qui renvoie à la teneur du considérant 7 de l'ACDP A1 17 23 du 17 juillet 2018. En particulier, ils n'exposent pas pour quelles raisons la référence à cet arrêt ne serait pas pertinente *in casu*. Cette question formelle peut toutefois demeurer ouverte car, supposé recevable, le grief en question devrait de toute manière être rejeté pour les raisons exposées ci-après.

**4.2** En effet, le Conseil d'Etat s'est à bon droit référé à l'ACDP A1 17 23 du 17 juillet 2018 pour écarter ce moyen. Au considérant 7 de cet arrêt, la Cour a cité la prescription n° 16 concernant le règlement de zones de l'article 95 RCCZ, laquelle dispose que « la majoration d'indice d'utilisation (jusqu'à 0.50) est également accordée pour l'habitat individuel groupé comportant au moins 4 logements ». Elle a également relevé que des précédents jugés en 2015 et 2016 (ACDP A1 15 43 du 6 novembre 2015 consid. 2.3.2 et ACDP A1 15 162 du 18 mars 2016 consid. 4) retenaient que la mention « Oui » sous la rubrique « Habitat » relative à la zone de type « Individuel coteau » ne permettait pas d'exclure l'habitat collectif. La prescription n° 16 concernant le règlement de zones plaidait au contraire pour l'admissibilité d'un tel habitat dans cette zone.

Il s'ensuit que le projet litigieux, identique à celui qui a fait l'objet de l'ACDP A1 17 23 précité quant au nombre de logements, est manifestement conforme à l'affectation de la zone IC et que les critiques générales formulées par les recourants sur ce point ne peuvent qu'être rejetées. Dans un arrêt rendu ultérieurement et relatif à une autre commune, la Cour de céans a d'ailleurs confirmé cette interprétation de la notion d'habitat individuel, lequel était susceptible d'accueillir plusieurs logements (cf. ACDP A1 17 225 du 12 octobre 2018 consid. 6).

**5.** Enfin, les recourants soutiennent que la réalisation du projet contesté rendrait impossible l'utilisation de l'accès routier à la villa existante. Cet argument tombe manifestement à faux, l'examen du plan n° 216 (pièce n° 000057) joint à la demande d'autorisation de construire démontrant le contraire. Il est, partant, superflu d'exiger du constructeur le dépôt d'un plan complémentaire tel que le demandent les recourants.

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

**6.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA) ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). Ils verseront en outre une indemnité à Z \_\_\_\_\_, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 LPJA).

**6.3** Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Les dépens dus par les recourants à Z \_\_\_\_\_ sont fixés à 1200 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire du susnommé qui, dans la présente cause, a consisté principalement en la rédaction de la détermination du 20 avril 2020 (art. 4, 27 et 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

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

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, solidairement entre eux ; les dépens leur sont refusés.
3. X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ verseront à Z \_\_\_\_\_ un montant de 1200 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M \_\_\_\_\_, pour X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, à Maître N \_\_\_\_\_, pour Z \_\_\_\_\_, à la commune de A \_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat, à A \_\_\_\_\_.

Sion, le 14 janvier 2021.