

A1 17 37

ARRÊT DU 25 AOÛT 2017

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

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

en la cause

Z_____, représentée par Maître **M**_____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à **Y**_____ et **X**_____, tiers concernés, représentés par Maître **N**_____ et à **W**_____, autre autorité

(droit des constructions)

recours de droit administratif contre la décision du 11 janvier 2017

Faits

A. Z_____, de siège social à A_____, est propriétaire des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2, plan n^o xxx du cadastre communal de B_____, sises au lieu-dit « C_____ ». Ces parcelles, représentant une surface de 562 m², sont rangées en zone « extension village DS II » selon le plan d'affectation des zones et le règlement de construction (ci-après : RCCZ) adoptés par l'assemblée primaire de B_____, le 28 février 2013, et approuvés par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2015. Elles sont au bénéfice d'une servitude de passage « à pied et pour tous véhicules » inscrite au Registre foncier (ci-après : RF) et grevant la parcelle n^o xxx3. Sur cette dernière parcelle, située au nord-est des n^{os} xxx1 et xxx2, se trouve le parvis de l'église de B_____.

Le 7 octobre 2014, Z_____ a déposé, par l'entremise du bureau d'architecture D_____ SA, une autorisation pour construire un « logement résidentiel » sur les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2. La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n^o xxx a suscité, les 17 et 21 novembre 2014, les oppositions, d'une part de Y_____ X_____ et E_____, titulaires des parts de copropriété par étages n^{os} xxx et xxx de la parcelle de base n^o xxx4 (située au sud des n^{os} xxx1 et xxx2), d'autre part de F_____, propriétaire voisin de la parcelle n^o xxx5 (située au nord des n^{os} xxx1 et xxx2).

B. Le 25 juin 2015, le conseil communal de B_____ a délivré, « en dérogation aux articles 93, 94 et 95 », le permis de construire sollicité et a implicitement rejeté les oppositions. F_____, Y_____ et X_____ ont d'abord déposé, le 6 juillet 2015, une demande d'octroi de l'effet suspensif puis ils ont, le 17 juillet 2015, contesté cette décision devant le Conseil d'Etat. Ils ont en premier lieu invoqué une violation de leur droit d'être entendu au motif que la décision communale avait écarté leur opposition sans aucune motivation. Ils ont ensuite contesté l'existence de conditions permettant au conseil communal d'octroyer des dérogations, soutenant que le projet accepté ne respectait pas les règles applicables - selon eux, celles du règlement sur la police des constructions dans son ancienne teneur (règlement de 1976 homologué en 1978) - en matière, notamment, de distances à la limite et de densité.

Le 28 juillet 2015, le conseil communal a fait savoir qu'il renonçait à se déterminer sur la question de l'effet suspensif.

Dans sa détermination du 29 septembre 2015, le conseil communal a précisé, s'agissant des faits, qu'il était entré en discussion avec Z_____ au début de l'année 2014 pour obtenir la radiation de la servitude de passage, moyennant une compensation qui serait octroyée à titre de dédommagement dans le cadre de la réalisation du projet. C'est dans ce cadre qu'il avait proposé à Z_____ une dérogation de distance à la limite, en partant du principe que le nouveau RCCZ permettrait une implantation du logement résidentiel à 3 m à la limite (plutôt qu'à 4 m comme le prévoyait l'ancien règlement), et une dérogation de densité, en ce sens que les garages (initialement prévus au sud-est du bâtiment, accessibles au moyen de l'assiette de la servitude traversant le parvis de l'église) qui ne seraient pas desservis pourraient être affectés à l'habitation, sans modification du volume de la construction. Cette proposition ayant été acceptée, le projet de construction avait été élaboré dans ce sens par Z_____ et le dossier mis à l'enquête. Le conseil communal a reconnu que ces dérogations n'avaient pas été motivées dans la demande d'autorisation de construire « étant entendu qu'elles étaient parfaitement connues de la Commune ». S'agissant de la violation du droit d'être entendu, le conseil communal a estimé qu'elle était guérie par le contenu de sa détermination, les voisins ayant de la sorte obtenu toutes les explications nécessaires au sujet des dérogations accordées. Sur ce dernier point, le conseil communal a ensuite soutenu qu'il était en droit de les accorder. Après avoir rappelé qu'il disposait d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, il a exposé que ces dérogations étaient justifiées par un intérêt public prépondérant, d'une part car supprimer la servitude de passage assurait la tranquillité de l'espace devant l'église, d'autre part car la modification d'affectation des garages, transformés en logement, ne changeait strictement rien au gabarit de l'immeuble et que la construction de trois étages habitables (au lieu des deux prévus dans le projet initial) n'entraînerait pas une surélévation des règles de hauteur du bâtiment ou de distances à la limite, que l'on prenne en compte celles de l'ancien règlement sur la police des constructions ou celles du RCCZ.

Le 2 novembre 2015, Z_____ a conclu au rejet du recours. Elle a d'abord relevé que les dimensions de l'ouvrage qu'elle souhaitait construire étaient largement inférieures aux standards du nouveau RCCZ en cours d'homologation. Elle a ensuite rappelé que sa demande d'autorisation de construire reposait sur un dossier complet et conforme aux prescriptions de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC; RS/VS 705.1).

Le 15 janvier 2016, Z_____ a ajouté qu'elle confirmait les faits énoncés par le conseil communal le 29 septembre 2015, en particulier en ce qui concernait l'accord intervenu au sujet de la renonciation à la servitude de passage. Elle a ajouté que cette renonciation avait entraîné pour elle un sacrifice justifiant une compensation, laquelle avait pris la forme d'une « dérogation au règlement actuel qui ne va pas au-delà du nouveau règlement en cours d'homologation ».

Le 15 janvier 2016 toujours, F_____, Y_____ et X_____ ont d'abord contesté les faits tels que présentés par le conseil communal. Ils ont ensuite soutenu qu'il était faux de prétendre, comme Z_____, que la distance à la limite de son immeuble était conforme au nouveau RCCZ puisqu'elle devrait être, selon ce dernier, de 1/3 à la hauteur, mais au minimum de 3 mètres, ce qui signifiait, dans le cas d'espèce, puisque le bâtiment avait une hauteur de 9,79 m, que la distance à la limite devrait être de 3,26 m. Or, selon les plans déposés la distance était de 3 m seulement au nord-ouest de la parcelle. Ils ont encore répété que leur droit d'être entendu avait été violé, au motif que le conseil communal était tenu de motiver les raisons pour lesquelles il avait accordé des dérogations. Ils ont finalement ajouté qu'aucun intérêt public ne justifiait de radier la servitude de passage grevant le parvis de l'église, d'une part car « ces faits ne ressortent d'aucun élément du dossier » et « Z_____ n'a jamais évoqué cette raison », d'autre part car il était « injustifié que quelques voisins de la construction litigieuse paient pour l'ensemble des citoyens de B_____ ». Ils ont pour le reste conclu à l'annulation de l'autorisation de construire du 23 juin 2015, le tout sous suite de frais et dépens à la charge de Z_____.

Par écriture du 29 janvier 2016, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC) a fixé un délai au conseil communal pour produire le plan de situation basé sur le nouveau RCCZ (plan qui devait indiquer la parcelle litigieuse et son affectation) et le RCCZ homologué par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2015. Il a également demandé à Z_____ de produire un calcul de densité basé sur le nouveau RCCZ. Le conseil communal a obtempéré le 11 février 2016. Z_____ a, pour sa part, versé en cause, le 15 mars 2016, le calcul de densité demandé (effectué le 11 mars 2016 par D_____ SA) qui indique un « indice U » de 281 m² calculé ainsi : $(481 \text{ m}^2 \text{ [surface de la parcelle n}^\circ \text{ xxx1]} + 81 \text{ m}^2 \text{ [surface de la parcelle n}^\circ \text{ xxx2]}) = 562 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ [indice U prévu par le RCCZ]} = 281 \text{ m}^2$). A l'appui de ce calcul, Z_____ a précisé que, dans le cadre de la dérogation de densité accordée par le conseil communal, il pouvait encore être tenu compte, dans le calcul de l'indice d'utilisation, de la surface de la

servitude à laquelle elle avait renoncé (art. 5 al. 2 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions [OC ; RS/VS 705.100] et art. 64 RCCZ), soit de 70,5 m² (141 m² x 0,5), ce qui augmenterait la surface brute de plancher utile (SBPU) à xxx3,5 m² (281 m² + 70,5 m²).

Dans leur détermination du 15 mars également, F_____, Y_____ et X_____ ont soutenu que plusieurs dispositions du nouveau RCCZ (art. 34, 36, 71 let. f et 93), à savoir celles relatives aux distances à la limite, à l'indice d'utilisation autorisé dans la zone considérée et au nombre de places de parc n'étaient pas respectées par le projet litigieux. Dans ces conditions, aucune des dérogations accordée n'était justifiée, ce d'autant que Z_____ avait obtenu 25 000 fr. pour compenser la radiation de la servitude de passage. Ils ont, pour le reste, maintenu leurs conclusions du 17 juillet 2015, mais ajouté que des dépens devaient leur être alloués même en cas de rejet du recours au motif qu'ils avaient été « contraints de recourir contre l'autorisation de construire délivrée le 23 juin 2015 puisque celle-ci ne respectait pas le RCCZ de 1976, alors seul règlement en vigueur ».

Le 27 avril 2016, le conseil communal a relevé que, comme la hauteur de la façade ouest était de 8,92 m (et non de 9,75 m comme indiqué par les recourants dans leur écriture du 15 mars 2016), l'article 71 RCCZ était respecté (puisque 8,92 m x 1/3 = 2,97, soit < à 3 m minimum). Quant à la SBPU, les recourants n'étaient pas parvenus à contredire le calcul opéré par D_____ SA effectué le 11 mars 2016. Enfin, il était « de pratique et jurisprudence constante » que, si des places de parc ne pouvaient pas être faites à proximité immédiate du projet, elles pouvaient être trouvées dans un rayon de 300 mètres. En l'occurrence, c'était précisément pour éviter d'avoir à maintenir la servitude de passage sur le parvis de l'église, soit pour sauvegarder l'intérêt public prédominant, que la création de ces places n'avait pas été requise sur les lieux. Le parking public, propriété de la commune, étant immédiatement voisin des parcelles concernées, il était loisible aux recourants d'obtenir les places de parc manquantes sur le domaine public. Selon le conseil communal, une entente avait d'ailleurs déjà été trouvée dans ce sens.

Dans sa détermination du 4 mai 2016, Z_____ a répété que son projet était entièrement conforme au nouveau RCCZ et que même dans l'hypothèse où des dérogations auraient été nécessaires, elles auraient été largement justifiées par l'avantage tiré par le conseil communal du fait de sa renonciation à la servitude du droit de passage inscrit auparavant en sa faveur. Elle a ajouté que les recourants avaient

commis une erreur dans leur calcul de la distance à la limite car ils l'avaient opéré sur la base de la fausse façade. Or, la bonne façade, soit la nord-ouest, était sous la panne faîtière de 7,88 m, d'où une distance à la limite de 1/3 respectée puisqu'à cet endroit (cf. plan de situation des 23 juin/1^{er} octobre 2014) la distance à la limite était de 3,49 mètres. Z_____ a encore soutenu que l'indice d'utilisation du sol était respecté et que, concernant les places de parc, il était impossible d'en aménager de nouvelles dans le centre du village. Dans ce cas, c'était l'article 36 du nouveau RCCZ (dont le titre marginal est : « Impossibilité d'aménager des places de stationnement ou de jeux ») qui s'appliquait.

Le 6 mai 2016, F_____, Y_____ et X_____ ont ajouté que l'article 64 RCCZ cité par Z_____ ne trouvait pas application en l'espèce car il visait l'hypothèse dans laquelle le propriétaire cédait la propriété d'une partie de son terrain. La surface d'une servitude de passage ne devait donc pas être prise en compte dans le calcul de la surface constructible.

C. Par décision du 11 janvier 2017, expédiée le 16 suivant, le Conseil d'Etat a admis le recours. Il a d'abord posé que les questions soulevées devaient être examinées, selon l'article 45 al. 2 LC, à l'aune du nouveau RCCZ approuvé par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2015. Il a ensuite, quant à la question de savoir si le projet litigieux violait les règles sur la densité, estimé que le conseil communal ne pouvait accorder sur ce point une dérogation. En effet, les escaliers avaient été oubliés dans le calcul de densité effectué par D_____ SA et l'assiette de la servitude de passage ne devait pas être prise en compte pour fixer la SBPU, les exigences prévues par l'article 7 al. 2 OC n'étant pas remplies puisqu'aucune servitude du transfert d'indice n'avait été inscrite au RF. Dans ces circonstances, l'indice d'utilisation du sol dans la zone extension village de 0,5 n'était pas respecté. Or, pour qu'une dérogation puisse être accordée, il fallait l'existence de « circonstances exceptionnelles » ou de « motifs importants » (cf. article 30 al. 1 LC). Le terme de « exceptionnel » était d'ailleurs repris par l'article 93 let. a RCCZ qui stipule que « exceptionnellement, le Conseil municipal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions du terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés ». En l'absence, dans le cas d'espèce, de l'existence d'une telle « situation exceptionnelle », le conseil communal ne pouvait donc, du point de vue du

Conseil d'Etat, pas s'écarter des exigences de droit cantonal en matière de transfert d'indice par le biais d'une dérogation, laquelle avait plutôt pour but d'assurer au requérant un résultat économique optimal, ce qui n'était pas assimilé aux notions de « circonstance exceptionnelle » ou de « motif important » contenues dans l'article 30 LC. Le Conseil d'Etat a, s'agissant de la problématique des places de stationnement, relevé que Z_____, en sa qualité de maître de l'ouvrage, devait garantir sur la parcelle à bâtir ou à proximité un nombre suffisant de places (cf. article 26 al. 1 LC). De plus, l'article 34 let. b RCCZ fixe le nombre de place minimales par logement en fonction de la SBPU alors que l'article 36 RCCZ détermine les conditions à remplir en cas d'impossibilité d'aménager des places de stationnement. Or, en l'occurrence, aucune condition portant sur le nombre de places à respecter pour les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 n'était fixée dans l'autorisation de construire litigieuse et aucun emplacement ne figurait sur les plans autorisés. En outre, les éléments du dossier ne permettaient pas non plus de déterminer si la requérante avait mis à disposition des places de parc à une distance raisonnable ou si une contribution de remplacement avait été fixée (article 36 RCCZ). Le Conseil d'Etat a enfin constaté que la demande d'effet suspensif devenait, sur le vu de l'admission du recours, sans objet et a mis les frais et dépens à la charge de Z_____.

D. Le 16 février 2017, Z_____ a conclu céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision. Elle a, après avoir « pris note du traitement de son recours au regard du RCCZ homologué par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2015 », en premier lieu soutenu que le conseil communal pouvait accorder une dérogation aux règles sur la densité puisque des motifs importants au sens de l'article 30 al. 1 LC le justifiaient. En effet, le conseil communal subissait une gêne si le projet initial, impliquant de passer en véhicule sur le parvis de l'église pour accéder aux garages, avait abouti. Cet avantage n'était pas de nature pécuniaire, mais visait à assurer une certaine quiétude, notamment lors de manifestations publiques (les funérailles en particulier). Par ailleurs, les voisins ne pouvaient invoquer aucun intérêt privé prépondérant puisqu'ils bénéficiaient désormais de la tranquillité, vu la suppression des garages du projet initial, et que la dérogation aux règles de densité n'avait pas d'influence sur la distance du nouveau projet de construction aux limites. Il était donc faux d'affirmer, comme le Conseil d'Etat, que la dérogation octroyée avait pour but de garantir un résultat économique optimal. Z_____ a ensuite estimé, s'agissant de la question du transfert de densité, que l'article 7 al. 2 OC n'imposait pas de faire inscrire la servitude inhérente au RF lors de l'octroi de l'autorisation de construire déjà. De son point de

vue, le conseil communal pouvait tout au plus mentionner dans l'autorisation de construire, sous forme de charge ou de condition, la nécessité d'inscrire une servitude de transfert de densité avant le début des travaux. Or, il ne l'avait pas fait en raison des discussions qui avaient alors lieu entre les parties (cf. détermination du conseil communal du 29 septembre 2015). De toute manière, selon Z_____, même si l'on devait admettre que l'absence de charge ou de condition imposée dans l'autorisation de construire était problématique, cette responsabilité en incombait au seul conseil communal et annuler cette autorisation pour des motifs formels serait contraire au principe de proportionnalité. Z_____ a enfin considéré, quant aux places de stationnement, que le Conseil d'Etat s'était sur ce point livré à une « interprétation formaliste » qu'il convenait de rejeter. Selon elle, la situation était connue de tous, raison pour laquelle, ici également, l'autorisation de construire n'était assortie d'aucune charge ou condition et si tel aurait dû être le cas, cette négligence était de la seule responsabilité du conseil communal, ce d'autant que ce « manquement est purement formel et peut aisément être réparé par la fixation d'une contribution de remplacement ».

Z_____ a produit, à l'appui de son recours de droit administratif, 7 pièces parmi lesquelles un « plan comparatif de l'impact du nouveau RCCZ sur le projet initial » (pièce n° 6).

Le 14 mars 2017, le conseil communal a proposé, principalement d'admettre le recours et de confirmer l'autorisation de construire, subsidiairement de renvoyer l'affaire au Conseil d'Etat pour nouvelle décision, tous les frais devant être mis à la charge de F_____, Y_____ et X_____, solidairement entre eux. Le conseil communal a d'abord admis les faits allégués par Z_____. Il a ensuite confirmé qu'il avait un intérêt à obtenir la radiation de la servitude pouvant compliquer sérieusement le déroulement de manifestations fréquentes (mariages, funérailles...) se déroulant sur l'esplanade devant l'église, d'où le fait qu'il avait entamé des discussions avec Z_____. Il était également vrai que les dérogations avaient été accordées contre la radiation de cette servitude. Le conseil communal a encore précisé que si les dérogations n'avaient pas été motivées dans l'autorisation de construire, c'était car il les connaissait parfaitement puisque c'est lui qui les avait proposées. Le conseil communal a aussi rappelé qu'il disposait d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations et que dans le cas particulier, la dérogation de densité ne lésait pas les intérêts privés prépondérants des voisins, le gabarit de l'immeuble restant identique

nonobstant le changement d'affectation des garages en un logement. Au contraire, ce changement entraînait une diminution du trafic automobile et le projet tel que finalement prévu avait une hauteur de 9,79 m alors que le RCCZ permettait 11 mètres. De même, les trois étages habitables du nouveau projet respectaient l'esprit voulu par l'article 71 RCCZ (dont le titre marginal est : « Zone 2, Zone extension village, zone extension hameau ») qui prévoit (let. a) notamment que « cette zone a pour but d'augmenter les possibilités d'habitations à proximité des centres villageois par une densification contrôlée des constructions et en s'intégrant à la zone village ». Le conseil communal a enfin, après avoir qualifié de « fantaisiste » le calcul de densité opéré par Z_____, relevé que la servitude de densité devait être inscrite avant le début des travaux (cf. article 7 OC), de sorte que l'on ne pouvait reprocher de ne pas l'avoir fait à ce stade, et a estimé que la dérogation accordée respectait l'article 93 RCCZ (dont la let a prévoit que « exceptionnellement, le Conseil municipal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions du terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés »). Le conseil communal a enfin, s'agissant des places de parc, fait sienne l'argumentation de Z_____.

Le Conseil d'Etat a, pour sa part, déposé son dossier le 15 mars 2017 et a proposé de rejeter le recours sous suite de frais et dépens, précisant que la décision communale ne prévoyait ni un transfert de densité avant le début des travaux, ni une taxe de remplacement au sujet des places de parc.

Dans leur détermination du 19 avril 2017, F_____, Y_____ et X_____ ont d'abord contesté une partie des faits présentés par Z_____ et requis, comme moyen de preuve, le dépôt du dossier du conseil communal et/ou du Conseil d'Etat. Ils ont ensuite soutenu que la demande de dérogation devait être motivée (article 35 al. 3 LC) et qu'une dérogation devait rester l'exception (cf. article 93 RCCZ). Or, en l'occurrence, l'autorisation de construire ne respectait pas plusieurs points (distance à la limite, indice d'utilisation et places de parc) du RCCZ. De plus, quant à l'existence d'un motif important (article 30 LC) invoqué par le conseil communal, il fallait rappeler qu'un montant de 25 000 fr. avait été versé à Z_____ en guise de compensation de la radiation de la servitude de passage. Quant au transfert de densité, F_____, Y_____ et X_____ ont relevé qu'aucun élément du dossier n'indiquait que les propriétaires des parcelles n^{os} xxx1 et xxx3 avaient

convenu de constituer une servitude de transfert d'indice, ni qu'il existait encore un indice non utilisé de la parcelle n° xxx3 permettant un tel transfert. De plus, l'autorisation de construire aurait dû mentionner, à titre de condition, l'obligation d'inscrire au RF cette servitude de transfert d'indice avant le début des travaux, ce qui n'avait pas été le cas. Pour les places de stationnement, F_____, Y_____ et X_____ ont relevé que l'autorisation de construire aurait dû contenir une condition et que, faute de condition, il y avait une violation de l'article 26 LC. Ils ont enfin estimé, d'une part que sur le vu de l'article 2 al. 2 LC, le conseil communal était « juge et partie », ce qui entraînait, selon eux, la nullité de l'autorisation de construire, d'autre part qu'en cas d'admission du recours de droit administratif, le dossier devait être renvoyé au Conseil d'Etat, lequel aurait « passé sous silence » plusieurs de leurs griefs (portant notamment sur une soi-disant violation du droit d'être entendu et sur une éventuelle violation des règles de distances à la limite).

Le 25 avril 2017, F_____, Y_____ et X_____ ont ajouté qu'il était inadmissible de ne pas mentionner dans une autorisation de construire des conditions essentielles (servitude de transfert d'indice et places de stationnement) à sa validité. Ils ont encore soutenu que Z_____ avait la possibilité d'aménager des garages et/ou des places de parc sur sa parcelle puisqu'elle bénéficiait d'un accès depuis la parcelle n° xxx6 (route communale), laquelle était à même de supporter une légère augmentation de trafic. Enfin, ils ont estimé que les motifs invoqués par le conseil communal (intimité du jardin et mur de belle facture séparant ce jardin de la rue) relevaient de la pure convenance personnelle et ne pouvaient justifier une dérogation fondée sur l'article 36 RCCZ.

Le 30 juin 2017, Z_____ a rétorqué que les articles 30 LC et 93 RCCZ n'avaient pas été violés en raison de « motifs importants » justifiant des dérogations. Elle a en outre relevé qu'en l'absence d'indications relatives aux places de stationnement dans l'autorisation de construire, une indemnité devait être payée pour chaque place manquante (article 36 let. c RCCZ), indemnité qui était bien moins incisive que l'annulation de l'autorisation. Admettre le contraire reviendrait, selon elle, à violer le principe de proportionnalité. Z_____ a finalement considéré que les griefs élevés par les voisins au sujet du transfert de densité et des places de parc relevaient « de la pure chicane » puisque le nouveau projet n'entraînait pour eux aucun désagrément.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

2. Comme le Conseil d'Etat a, le 15 mars 2017, déposé son dossier dans lequel figure celui du conseil communal, les requêtes de preuves formulées dans ce sens par la recourante (cf. son recours de droit administratif) et F_____, Y_____ et X_____ (cf. leur détermination du 19 avril 2017) sont satisfaites.

3. Dans deux premiers griefs qui se recoupent, la recourante invoque une violation des articles 30 LC et 7 OC. Elle estime que les dérogations accordées étaient justifiées en raison d'un intérêt public prépondérant.

3.1 Le Message accompagnant la LC (BSGC 1995, session ordinaire de novembre 1995, p. 644 ss, plus spécialement p. 670 ss) est muet sur les notions de « circonstances exceptionnelles » et de « motifs importants » contenues dans l'article 30 LC. Il convient donc de les définir en s'inspirant, par exemple, de la notion de « situation particulière » ancrée dans l'article 85 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS/VD 700.11), similaire à celle (ausserordentliche Verhältnisse selon le texte allemand) de la LC de notre canton (Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2^e éd. 1988, p. 193) et, surtout, de la jurisprudence du Tribunal fédéral développée en relation avec les conditions à remplir pour délivrer une dérogation. La Haute Cour a en effet posé que l'octroi d'une dérogation suppose une « situation exceptionnelle » et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2 ; Benoît Bovay, op. cit., p. 193 et 194). Même si l'autorité communale dispose en la matière d'un certain pouvoir d'appréciation (Steve Favez, La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives, in RDAF 2012 I p. 1 ss, p. 8 ch. 3.1.2), il n'en demeure pas moins qu'elle doit se livrer à

cette pesée des intérêts car une requête de dérogation, qui on l'a vu suppose une situation exceptionnelle (cf. ég. RVJ 2002 p. 22 consid. 3.5), doit être sous-tendue par un motif objectif (Benoît Bovay, op. cit., p. 193).

3.2 En l'occurrence, la recourante a allégué que les dérogations litigieuses avaient été accordées dans l'intérêt de la commune puisque son projet initial, antérieur aux discussions menées avec cette autorité, comportait des garages auxquels il convenait d'accéder par l'utilisation de la servitude de passage « à pied et pour tous véhicules » grevant la parcelle n° xxx3 sur laquelle se tenaient régulièrement des manifestations publiques, des funérailles et des mariages en particulier. Le conseil communal a confirmé ces allégations (cf. ses déterminations des 29 septembre 2015 et 14 mars 2017), précisant que la suppression des garages au profit d'un logement supplémentaire n'exerçait aucune incidence sur le volume de la construction tel que prévu initialement et que c'était lui qui avait proposé les dérogations. Dans ces circonstances, l'on ne peut reprocher à la recourante, comme le font F_____, Y_____ et X_____ (cf. leur détermination du 19 avril 2017), de ne pas avoir motivé sa demande de dérogation (cf. article 35 al. 3 LC).

Néanmoins, comme l'a pertinemment relevé le Conseil d'Etat, le calcul de la SPBU doit ici, d'une part intégrer les escaliers (cf. la définition de la surface brute de plancher utile figurant dans le glossaire de l'OC qui exclut les escaliers dans la seule hypothèse, non réalisée en l'occurrence, où ils « desservent uniquement des surfaces non directement utilisables »), d'autre part ne pas tenir compte de l'assiette de la servitude de passage radiée. Sur ce dernier point, il est vrai que, comme le soutient la recourante, l'article 7 al. 2 OC n'implique pas qu'une servitude de transfert d'indice soit inscrite au RF au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, le texte clair de cette disposition spécifiant une telle inscription « avant le début des travaux », soit postérieurement à l'autorisation de construire. Il n'en demeure pas moins que, nonobstant le fait que le conseil communal et la recourante avaient convenu de radier la servitude de passage pour permettre un transfert d'indice, ils devaient faire inscrire une servitude pour ce transfert ou, à tout le moins, s'ils pensaient le faire plus tard, le conseil communal aurait dû assortir l'autorisation de construire d'une charge ou d'une condition (cf. article 44 al. 2 OC et 93 let. b RCCZ) dans ce sens. Il apparaît ainsi, sur le vu des considérations qui précèdent, que l'indice d'utilisation du sol de 0,50 (article 71 let. e RCCZ) de la zone extension village n'est effectivement pas respecté et que le résultat voulu par le conseil communal et la recourante (soit permettre de bénéficier de plus de densité)

pouvait être aisément obtenu par des voies légales (consistant à faire inscrire de suite la servitude de transfert d'indice ou à assortir l'autorisation de construire d'une charge/condition imposant l'obligation d'établir avant le début des travaux un contrat constitutif d'une servitude visant à transférer l'indice de densité en question). Or, les intéressés n'ont pas procédé à ces démarches et le conseil communal ne pouvait pas, même s'il dispose dans ce cadre d'un certain pouvoir d'appréciation, d'un côté se passer d'exiger la constitution d'un contrat de servitude pour, de l'autre, accorder une dérogation de densité puisque, on l'a vu plus haut, la dérogation doit demeurer l'exception, ce que mentionne d'ailleurs également l'article 93 let. a RCCZ. Ce résultat s'impose d'autant plus que - ce fait n'a pas été contesté par le conseil communal - la recourante a déjà obtenu, pour la radiation de la servitude de passage, le versement d'une indemnité de 25 000 francs. Il est donc fort douteux qu'il était dans l'intérêt public de lui accorder, en sus, une dérogation de densité, ce même si la modification d'affectation des garages ne changeait pas le gabarit de l'immeuble. De plus, rien au dossier n'indique qu'il existait encore un indice non utilisé de la parcelle n° xxx3 permettant un transfert sur les parcelles n°s xxx1 et xxx2. Mal fondés, les griefs tirés d'une violation des articles 30 LC et 7 OC sont ainsi rejetés.

4. Dans un dernier grief, la recourante reproche au Conseil d'Etat de s'être livré à une « interprétation formaliste » en soutenant qu'une condition portant sur les places de stationnement aurait dû être intégrée dans l'autorisation de construire. Selon elle, une telle exigence violerait le principe de proportionnalité.

Le raisonnement tenu plus haut au sujet de la densité peut être transposé ici. En effet, il appartenait au conseil communal de fixer dans l'autorisation de construire une condition portant sur le nombre de places de parc à respecter sur les parcelles n°s xxx1 et xxx2 au regard des articles 34 let. b et 36 RCCZ et cet avantage ne pouvait être octroyé par la voie exceptionnelle de la dérogation. De plus, l'on constate qu'aucun emplacement ne figure sur les plans autorisés et que l'autorisation de construire ne prévoit aucune taxe de remplacement (cf. article 36 let. c RCCZ) au sujet des places de parc. L'article 26 LC n'a ainsi pas été respecté par le Conseil communal et la soi-disant entente intervenue entre le conseil communal et la recourante visant à offrir à la seconde les places de parc manquantes sur un parking public proche devait être concrétisée par écrit. S'ajoute à cela qu'un autre accès à l'immeuble projeté par la recourante est possible par la route communale (parcelle n° xxx6). Enfin, les motifs invoqués par le conseil communal dans sa détermination du 14 mars 2017, selon

lesquels « la circulation dans la ruelle serait augmentée et l'intimité du jardin disparaîtrait totalement, jardin aujourd'hui séparé de la rue par un mur de belle facture qui tomberait pour permettre l'accès au garage », sont irrelevants puisque, on l'a dit plus haut, ils relèvent de la pure convenance personnelle et que des considérations visant une meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne justifient pas une dérogation. Dans ces circonstances, exiger que l'autorisation contienne des précisions et une condition portant sur l'aménagement des places de parc était apte à atteindre le but prévu et raisonnable pour la recourante. Il n'y a donc aucune violation du principe de la proportionnalité. Ceci conduit au rejet du grief.

En définitive, les deux dérogations accordées (de densité et pour les places de parc) n'étaient pas justifiées, comme l'a justement relevé le Conseil d'Etat.

5.1 Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

5.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Z_____, qui supporte ses frais d'intervention (art. 91 al. 1 a contrario LPJA) et devra, en revanche, s'acquitter d'une indemnité de dépens en faveur de Y_____ et X_____ (solidairement entre eux), qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause.

5.3 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).

Le travail réalisé par le mandataire des époux Y_____ et X_____ a consisté principalement en la rédaction des déterminations des 19 avril 2017 (sans annexe) et 25 avril 2017. Cette activité justifie de fixer, en l'absence de décompte, les dépens des intéressés à 1800 fr. (débours [les copies étant calculées à 0,50 cts l'unité] et TVA compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 37 al. 2 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de Z_____.
3. Z_____ versera en outre à Y_____ et X_____, solidairement entre eux, 1800 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, avocat à G_____, pour la recourante, à Maître N_____, avocate à G_____, pour Y_____ et X_____, à Maître O_____, avocat à P_____, pour la commune de B_____, et au Conseil d'Etat, à P_____.

Sion, le 25 août 2017.