

A1 25 101

ARRET DU 1^{ER} MAI 2026

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Frédéric Fellay, juge président, Matthieu Sartoretti et Dr Thierry Schnyder, juges ; Natalia Pérez Alvarez, greffière ;

en la cause

V _____ et W _____, recourants, représentés par Maître Damien Revaz, avocat à Martigny,

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **COMMUNE DE X _____**, autre autorité, représentée par Maître Blaise Marmy, avocat à Martigny, et **Y _____ et Z _____**, tiers concernés, représentés par Maître Eléonore Lugon, avocate à Martigny.

(construction et urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 30 avril 2025

Faits

A. La parcelle n° xxx, folio n° xxxx, du cadastre communal de X _____ se situe au lieu-dit « A _____ ». Ce bien-fonds de 1052 m² est rangé en zone « villas denses » (R4) selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et de zones (ci-après : RCCZ) adoptés par l'assemblée primaire de X _____ le 20 janvier 2003 et approuvés par le Conseil d'Etat le 16 juin 2004. Propriété de Y _____ et de Z _____ (ci-après : les constructeurs), il supporte une maison d'habitation.

V _____ est propriétaire du n° xxx1, bâti d'une villa, au nord-est de la parcelle n° xxx.

B. Le 9 mai 2023, les constructeurs ont déposé une demande d'autorisation de construire pour la transformation de la maison d'habitation sise sur la parcelle n° xxx. La parution de cette demande au Bulletin officiel n° xx du xx.xx.xxxx a suscité, le 17 juillet suivant, l'opposition de V _____ et de son époux, W _____. Ces derniers contestaient le point de référence pris en considération pour le calcul de la hauteur du bâtiment projeté en façade nord, à savoir un terre-plein soutenu par un mur en pierre. Ils ont fait valoir que la hauteur devait se calculer depuis le sol, soit au pied du mur du terre-plein, de sorte que les 9 mètres autorisés par le RCCZ n'étaient pas respectés.

Le 12 août 2023, les constructeurs ont réfuté cette appréciation, invoquant l'absence de modification du terrain naturel depuis une cinquantaine d'années, si bien que le terrain aménagé correspondait au terrain naturel de référence.

Le 19 octobre 2023, le Conseil communal de X _____ (ci-après : le Conseil communal) a écarté l'opposition et délivré l'autorisation de construire. Il a retenu que rien ne permettait, d'un point de vue temporel et téléologique, de considérer que les derniers travaux d'aménagement extérieur de la parcelle n° xxx (remblai), datant des années 1970, avaient été effectués en vue de la transformation actuellement requise par les intéressés. Le terrain de référence avait donc été correctement déterminé pour calculer la hauteur de la construction.

C.

C.a Le 30 octobre 2023, les époux V _____ et W _____ ont demandé l'octroi de l'effet suspensif au recours qu'ils ont déposé le 10 novembre suivant auprès du Conseil d'Etat et qui concluait à l'annulation de la décision du 19 octobre 2023. Ils ont

argué que les conditions cumulatives pour reconnaître à un sol aménagé la qualité de terrain naturel n'étaient pas réalisées. La hauteur de la construction projetée devait ainsi se mesurer depuis la surface goudronnée de la parcelle, qui correspondait au terrain naturel, et non depuis le haut du terre-plein aménagé au pied de la façade de la maison. Ils ont au demeurant relevé des erreurs sur les plans autorisés, la construction existante s'avérant plus élevée que celle dessinée sur le plan si l'on se référait aux relevés topographiques ou au surélèvement de 140 centimètres annoncé. Il en découlait que la hauteur de la nouvelle construction excédait les 9 mètres autorisés. Finalement, ils se sont plaints de l'absence d'un concept de gestion des eaux pluviales et de l'impossibilité de savoir si les eaux pouvaient être infiltrées. De même, l'on ne parvenait pas à déterminer si le projet était conforme au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et si les eaux devaient être évacuées par le réseau communal.

Dans leur détermination du 11 janvier 2024, les constructeurs ont en substance conclu au rejet de la requête d'octroi de l'effet suspensif et du recours des époux V _____ et W _____, rappelant l'ancienneté des derniers travaux (construction du garage) et l'absence de lien temporel et téléologique entre ceux-ci et le projet de surélévation de leur maison. Ils ont ainsi contesté la mesure de la hauteur du bâtiment depuis la surface goudronnée et maintenu qu'il fallait se référer au niveau du terre-plein. Sur le vu des plans traçant un terrain naturel reconstitué artificiellement (pp. 168 et 169 dossier CE), ils ont observé que le projet respectait en toute hypothèse la limite de 9 mètres au niveau déterminant de la faîtière. S'agissant de l'évacuation des eaux claires, ils ont confirmé qu'un concept d'évacuation conforme au PGEE communal et à l'art. 24 al. 1 de la loi cantonale du 16 mai 2013 sur la protection des eaux (LcEaux) avait bel et bien été déposé par leurs soins.

Le 15 janvier 2024, l'autorité communale a proposé le rejet du recours, dès lors que la question des eaux claires avait été résolue, que le terre-plein avait été construit il y a une cinquantaine d'années, si bien qu'il pouvait être assimilé au terrain naturel, et que la nouvelle construction respectait ainsi la hauteur maximale autorisée.

Le 16 février 2024, les époux V _____ et W _____ ont notamment complété leurs griefs relatifs à l'évacuation des eaux claires et maintenu leurs conclusions. A cette occasion, ils ont déposé une photographie récente de la parcelle n° xxx ainsi qu'une photographie prise dans les années 1970, avant la construction du garage attenant à la maison.

Les parties ont déposé des déterminations complémentaires les 15 mars et 10 avril 2024.

C.b Par décision du 30 avril 2025, expédiée le 5 mai suivant, le Conseil d'Etat a partiellement admis le recours, subordonnant « l'exécution » de l'autorisation de construire à la condition que la réalisation de tout l'équipement relatif à l'évacuation des eaux claires soit garantie, et classé la requête d'effet suspensif. Il a retenu que le terre-plein situé devant le porche d'entrée s'inscrivait dans la continuité avec le terrain de la parcelle n° xxx. Il était ainsi légitime de le considérer comme terrain naturel déterminant pour le calcul de la hauteur. S'agissant des erreurs de plan, le Conseil d'Etat a considéré que les époux V _____ et W _____ se prévalaient d'une irrégularité de forme mineure, sans exposer en quoi celle-ci aurait une incidence sur leur situation. S'agissant de la violation de la législation sur l'évacuation des eaux claires alléguée par les époux V _____ et W _____, le Conseil d'Etat a retenu que l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle n° xxx n'était pas réalisable et que l'équipement relatif à l'évacuation des eaux claires n'était pas réputé garanti, faute pour ces voisins d'avoir autorisé le passage de canalisations sur leur propre terrain. Le Conseil communal avait donc indûment retenu que la parcelle n° xxx était équipée, méconnaissant les exigences fixées par l'art. 4 al. 3 de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC). Partant, l'entrée en force de l'autorisation de construire devait être conditionnée à l'obtention, par les constructeurs, d'un plan liant les propriétaires de la parcelle n° xxx ou d'une convention portant sur le droit à l'aménagement de canalisations d'eau sur leur parcelle.

D. Le 5 juin 2025, les époux V _____ et W _____ ont recouru céans contre ce prononcé, en concluant à son annulation. A l'appui de cette conclusion, ils ont invoqué une violation de leur droit d'être entendus, estimant que le Conseil d'Etat n'avait pas discuté des « irrégularités dans le dossier » concernant l'évacuation des eaux claires, relevées dans leur détermination du 16 février 2024 (mesure erronée de la surface totale des accès et des places en enrobé [env. 130 m² au lieu de 50 m²], absence sur la parcelle n° xxx d'un ouvrage de rétention et d'un équipement d'évacuation des eaux claires et violation du droit fédéral [art. 7 LEaux]). Sur le fond, ils ont réitéré leur grief pris d'une hauteur excessive, en contestant l'assimilation du terre-plein aménagé au pied de la maison au terrain naturel en raison de son étendue insuffisante. Ils ont également invoqué une violation de l'art. 4 al. 3 aOC s'agissant de l'évacuation des eaux claires, jugeant inadmissible l'octroi d'une autorisation de construire conditionnée à l'obtention d'un plan ou d'une convention liant les propriétaires concernés. A leur sens, l'équipement

devait être garanti antérieurement à l'octroi de l'autorisation de bâtir et la jurisprudence fédérale autorisant l'entrée en force du permis de construire à la condition de l'obtention d'un plan liant les propriétaires concernés ne pouvait être appliquée dans leur cas.

Le 30 juillet 2025, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé le rejet du recours, réfutant l'argument des recourants selon lequel certains passages de leur grief en lien avec l'évacuation des eaux claires n'avaient pas été discutés, dès lors que ce moyen avait été admis.

Le 28 août 2025, la commune de X _____ a indiqué s'en remettre à justice, renvoyant pour le surplus à ses précédentes écritures.

Le 10 septembre 2025, les constructeurs ont notamment contesté toute violation du droit d'être entendu des époux V _____ et W _____, dès lors que leurs arguments relatifs à l'évacuation des eaux avaient été traités et qu'ils avaient pour le surplus eu gain de cause sur cette question. Ils ont joint à leur détermination un échange de courriels avec le bureau d'ingénieurs et géologues B _____ SA du 8 septembre 2025 selon lequel une surface des accès et des places en enrobé de 50 m² ou de 120 m² n'avait pas d'incidence technique pour l'évacuation des eaux pluviales. Ils ont également contesté l'appréciation des recourants relative au terrain de référence pour le calcul de la hauteur de la construction projetée.

Les époux V _____ et W _____ ont déposé des remarques complémentaires le 19 septembre 2025. Cette écriture a été communiquée le 23 septembre 2025 aux constructeurs et aux autorités précédentes.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administrative [LPJA]).
2. Dans un premier grief de nature formelle, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 Cst.). Ils reprochent au Conseil d'Etat de ne pas avoir discuté les « irrégularités dans le dossier » en lien avec l'évacuation des eaux claires soulevées dans leur détermination du 16 février 2024 (cf. pp. 196-198 dossier CE, section A, chiffres 1, 2, 4 et 5), de sorte qu'ils seraient dans l'incapacité de

comprendre pourquoi ces griefs avaient été écartés, alors qu'ils portaient sur des éléments susceptibles de modifier le résultat de la procédure.

2.1 Il découle du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il 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 l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 150 III 1 consid. 4.5). 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 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_730/2025 du 1^{er} octobre 2025 consid. 9 et 1C_20/2025 du 1^{er} juillet 2025 consid. 2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 151 IV 175 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_242/2025 du 17 octobre 2025 consid. 2.2.1). Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; ACDP A1 24 89 du 25 juin 2025 consid. 5.3).

2.2 En l'espèce, le Conseil d'Etat a certes admis le recours administratif en lien avec le grief des recourants pris de l'inexistence d'un plan ou d'une convention portant sur le droit à l'aménagement de canalisations sur leur terrain (art. 4 al. 3 aOC) et conditionné l'entrée en force de l'autorisation de construire au règlement juridique de cette problématique. Force est toutefois de constater que l'autorité précédente n'a, ce faisant, pas entièrement vidé les arguments relatifs aux irrégularités alléguées du dossier en lien avec la mesure de la surface des accès et des places en enrobé et la conformité du projet à la législation sur la protection des eaux (tenant en l'absence de raccordement à un ouvrage de rétention et d'équipement d'évacuation des eaux claires et en la violation

de l'art. 7 LEaux). En conséquence, le moyen pris d'une violation du droit d'être entendu apparaît bien fondé. La question de savoir si ce vice formel pourrait être réparé céans peut demeurer ouverte, le recours devant être admis pour le motif de fond examiné ci-après et l'affaire de toute manière renvoyée au Conseil d'Etat pour nouvelle décision (cf. *infra* consid. 3.4 et 3.5).

3.

3.1 Dans un deuxième grief, les recourants contestent l'appréciation de l'autorité attaquée selon laquelle le terre-plein aménagé au pied de la façade nord du bâtiment devait être assimilé au terrain naturel, avec pour conséquence que la hauteur maximale de 9 mètres serait dépassée.

3.2

3.2.1 A titre liminaire, il convient de relever qu'une nouvelle version de la loi sur les constructions (LC) et de son ordonnance (OC) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026. S'agissant du droit transitoire, l'art. T1-2 al. 1 LC précise que les procédures de recours sont régies par le droit en vigueur au moment où la décision de première instance a été rendue, soit en l'espèce l'autorisation de construire du 19 octobre 2023. La présente affaire est donc à examiner à la lumière de la LC du 15 décembre 2016 et l'OC du 22 mars 2017.

3.2.2 En application des dispositions transitoires contenues dans ces textes (art. T1-1 al. 1 let. b LC du 15 décembre 2016 et art. T1-1 1^{re} phr. OC du 22 mars 2017), la hauteur totale et celle des façades des constructions doit être calculée selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ selon le délai fixé dans cet article. Le RCCZ de X _____ n'ayant pas encore été modifié en conséquence, la question de la hauteur doit donc être tranchée en application de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC) et de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC), ce que personne ne conteste.

3.3

3.3.1 La hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux (art. 11 al. 1 aLC) ; en zone « villas denses » (R4), le RCCZ arrête cette hauteur à 9 mètres (cf. art. 117 – tableau du règlement des zones). La manière de calculer cette hauteur est définie à l'art. 11 al. 2 aLC : celle-ci se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel. Le glossaire annexé à l'aOC, qui en fait partie intégrante, définit le « terrain naturel » comme étant le niveau du terrain relevé avant le début des travaux de construction ou installation ; il précise qu'un sol aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives suivantes :

l'apport de terre est intervenu de nombreuses années avant le dépôt de la demande d'autorisation de bâtir (en principe une vingtaine), ces travaux ont porté sur une certaine étendue et ils n'ont pas été effectués en vue d'une construction future. Ces critères visent à garantir l'application régulière des règles du droit des constructions en matière de calcul de la hauteur (RVJ 2022 p. 10 consid. 6.4.2 ; ACDP A1 22 97 du 24 avril 2023 consid. 4.1).

3.3.2 L'examen des travaux préparatoires, en particulier du Bulletin des séances du Grand Conseil (cf. BSGC, Session ordinaire de novembre 1996, pp. 1039 ss) ne renseigne pas sur ce qu'il faut entendre par des travaux d'une « certaine étendue ». Il ressort de la jurisprudence fédérale que des travaux d'aménagement ont été considérés comme étant d'une « certaine étendue » lorsqu'ils ne se limitaient pas à une seule parcelle, le but étant de ne pas privilégier les intérêts privés d'un unique propriétaire au détriment de ses voisins en lui offrant des possibilités de construire supérieures (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_95/2007 du 23 juillet 2007 consid. 5.5 et 1C_7/2007 du 4 mai 2007 consid. 5.5 et 5.4, concernant des affaires valaisannes).

La jurisprudence vaudoise a posé des conditions pour qualifier un terrain aménagé de terrain naturel identiques à celles prévues par le glossaire de l'aOC (cf. not. arrêts de la Cour de droit administratif et public [CDAP] AC.2022.0317 du 18 décembre 2023 consid. 5b, AC.2021.0036 du 23 mai 2022 consid. 3c). On peut citer les exemples vaudois suivants. S'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, le tribunal vaudois avait jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais qu'elle ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considérée comme terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement la configuration initiale de la parcelle, au point de ressembler à du terrain naturel (arrêt du Tribunal administratif auquel a succédé la CDAP [TA] AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Dans une autre affaire, il a été retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle – dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m² – ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (arrêt CDAP AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). Il a également été jugé que les deux planies en déblai réalisées au

moment de la construction d'un ancien motel (au nord et au sud) afin de permettre un stationnement à plat des deux côtés et sur toute la longueur ne pouvaient pas être considérées comme étant le terrain naturel, la parcelle ayant, sur tout son pourtour, conservé le terrain naturel antérieur à la construction du motel qui se caractérise par la courbe naturelle et légèrement descendante du terrain (arrêt CDAP AC.2016.0233 du 13 février 2017 consid. 3b/bb). Enfin, s'agissant d'un chalet construit il y a plus de 40 ans, il a été considéré que si la condition liée à l'écoulement du temps était réalisée, les mouvements de terre en cause avaient été opérés uniquement dans la partie centrale et nord de la parcelle. La configuration actuelle du terrain permettait de voir que ce dernier n'avait pas subi de modification sur la limite de la parcelle des côtés ouest, sud-est et est, puisqu'il y avait une continuité par rapport aux terrains des trois parcelles voisines, de sorte que la portion de terrain aménagé était bien trop restreinte pour qu'elle puisse être considérée comme constituant actuellement le terrain naturel (arrêt CDAP AC.2017.0135 du 23 mai 2018 consid. 2b). Il ressort de ces arrêts vaudois qu'il est légitime de ne pas prendre en considération des aménagements de terrain de faible étendue, même présents depuis de nombreuses années, pour mesurer la hauteur d'une construction future, à tout le moins lorsqu'il apparaît que le terrain a pour l'essentiel conservé sa configuration initiale.

3.4 En l'occurrence, les parties s'accordent à dire que le terre-plein soutenu par un muret en pierre a été réalisé dans les années 1970 par l'ancien propriétaire, de sorte que les conditions de l'ancienneté et de la téléologie pour assimiler un sol aménagé à un terrain naturel sont réalisées. Seule est en revanche contestée la réalisation de la condition portant sur l'étendue des travaux d'aménagement.

Les recourants arguent d'une surface du terre-plein de 45 m², insuffisante à leur sens pour être considérée comme une « certaine étendue » au sens du glossaire de l'aOC et ainsi permettre d'assimiler le sol aménagé au terrain naturel. Les constructeurs objectent que la bande de terre au pied du porche d'entrée faisait partie intégrante d'un vaste terre-plein, dans la mesure où cette bande s'inscrivait dans la continuité du jardin situé de l'autre côté de la maison. L'autorité attaquée, à l'instar de l'autorité communale, a également retenu que le terre-plein situé devant le porche d'entrée de la maison s'inscrivait dans une forme de continuité avec le terrain situé au sud de la parcelle et qu'il pouvait ainsi être assimilé au terrain naturel.

L'examen du dossier ne permet cependant pas de retenir que la parcelle n° xxx voire les parcelles contiguës auraient, par le passé, fait l'objet d'un aménagement d'une ampleur considérable, entraînant une modification du niveau de la parcelle concernée à la faveur

de travaux d'une « certaine étendue » au sens du glossaire. L'affirmation selon laquelle le terre-plein situé devant le porche de l'entrée s'inscrit dans une forme de continuité avec le jardin situé au sud de la parcelle se heurte aux pièces figurant au dossier. L'on constate en effet, sur la base de la photographie de la parcelle n° xxx1 prise avant la construction du garage en façade est, respectivement de la maison des recourants et de l'aménagement du passage d'accès à celle-ci (cf. p. 194 dossier CE), que le terre-plein se trouvait déjà, à cette époque-là, à une hauteur nettement supérieure au terrain environnant. Ce constat ressort également de la photographie, récente, figurant en p. 195 du dossier du CE, ainsi que des vues de l'état existant accompagnant le dossier de mise à l'enquête (p. 6 dossier CE), où l'on remarque que le jardin situé à l'arrière du garage se trouve au même niveau que la route d'accès et de la portion sud de la parcelle des époux V _____ et W _____. L'on constate, certes, qu'une partie du dégagement sud de la maison des recourants a été remodelée. Cependant, ces aménagements se limitent essentiellement au niveau de la terrasse, d'ailleurs soutenue par un muret. Ceux-ci ne s'étendent ni jusqu'à la limite sud, ni jusqu'à la limite est du bien-fonds (cf. not. photographies en pp. 6 et 195 dossier CE).

L'on ne saurait dès lors admettre que les remodelages partiels de terrain, localisés dans la portion sud de la parcelle des constructeurs, justifient d'assimiler le terre-plein de surface réduite, sis en façade nord, au terrain naturel. Ce d'autant moins que ce terre-plein constitue un aménagement d'apparence artificiel se démarquant nettement du niveau du sol immédiat environnant, au nord et à l'est. L'argument soulevé par les constructeurs selon lequel l'altitude de la surface du jardin serait similaire à celle du terre-plein pour démontrer que ce dernier ferait partie intégrante d'un « vaste terre-plein » ne convainc donc pas. Ce terre-plein ne s'inscrivant pas dans le cadre d'un aménagement d'une « certaine étendue », l'une des trois conditions cumulatives requises par le glossaire de l'aOC n'est pas remplie. Il est en conséquence exclu de l'assimiler au terrain naturel et de le prendre pour référence afin de calculer la hauteur de la nouvelle construction, comme l'ont fait les autorités précédentes.

3.5 Devant le Conseil d'Etat, les constructeurs ont, à l'appui d'une argumentation subsidiaire tendant à démontrer que leur projet respectait en tout état de cause la hauteur réglementaire, déposé deux plans dessinant un « tracé artificiel d'un potentiel terrain naturel de l'époque ». Une première variante (altitudes « sur la maison » ; p. 169 du dossier du CE) tire une droite entre les deux points d'altitude correspondant aux deux extrémités de cette façade (angle nord-ouest de la maison, coté à 912,83 mètres, et angle nord-est du garage, coté à 912,09 mètres). Le terrain de

référence à l'aplomb du faîte résultant de ce tracé est coté à 912,51 mètres. Dans une seconde variante (altitudes « sur la parcelle » ; p. 168 du dossier du CE), le terrain naturel dessiné est censé relier deux points d'altitude pris sur les limites ouest et est de la parcelle. Au droit du faîte, le terrain naturel ainsi défini est coté à 912,72 mètres. Les constructeurs parviennent donc, dans les deux cas, à une hauteur du projet, calculée jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière cotée à 921,33 mètres, inférieure aux 9 mètres autorisés (variante 1 : hauteur de 8,82 mètres [921,33 - 912,51] ; variante 2 : hauteur de 8,61 mètres [921,33 - 912,72]).

Rien au dossier ne laisse cependant supposer que ces tracés strictement linéaires puissent correspondre au terrain naturel tel qu'il se présentait avant la création du terre-plein, notamment à l'aplomb de la panne faîtière. A cet égard, l'on ne voit pas en quoi il se justifierait de privilégier ces références « artificielles » au point de mesure inférieur correspondant au niveau de la route d'accès (cf. à cet égard l'arrêt TA AC.2002.0016 précité consid. 4a), aménagement dont la photographie en p. 194 du dossier du CE suggère d'ailleurs qu'il se situe approximativement au niveau du terrain naturel de l'époque. Le dossier ne permet pas d'en juger faute de toute instruction menée sur ce point, pas plus qu'il n'indique l'altitude exacte d'une cote prenant pour référence, au droit de la faîtière, un niveau correspondant à celui de la route d'accès (et du terrain environnant). Du reste et plus généralement, l'on relève que les questions de hauteur ne peuvent être appréhendées de manière fiable. Par exemple, la hauteur de la nouvelle construction, mesurée depuis la surface supérieure du terre-plein jusqu'au sommet du toit, est de 8,5 mètres selon les plans autorisés (cf. pp. 13 et 41 dossier CE). Mais, selon les cotes d'altitude indiquées sur les plans des 24 novembre 2023 et 1^{er} janvier 2024, qui sont pourtant censés clarifier les calculs (pp. 118, 168 et 169 dossier CE), cette hauteur avoisine 9 mètres ($921,84 - 912,78 = 9,06$ mètres). Force est par ailleurs de constater que les dimensions mentionnées sur ces derniers plans dressés au 1/100 ne correspondent pas à celles que l'on peut y mesurer. L'on peut au surplus renvoyer aux incohérences mises en évidence par les constructeurs au chiffre IV.3 du recours, ainsi qu'au plan annoté s'y rapportant (p. 128 dossier CE), critiques que le Conseil d'Etat s'est dispensé d'examiner alors qu'elles n'apparaissent pas dénuées de pertinence ni sans incidences potentielles sur le sort de l'autorisation de construire.

4.

4.1 Eu égard aux considérations qui précèdent, la décision attaquée doit être annulée et l'affaire renvoyée au Conseil d'Etat afin qu'il complète l'instruction dans toute la mesure utile – des plans dépourvus de toute ambiguïté étant indispensables pour la

bonne compréhension du projet (cf. art. 29 al. 1 OC) – et statue sur l'ensemble des griefs soulevés par les époux V _____ et W _____ (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA ; cf. consid. 2.2 *supra*).

4.2 Ce renvoi étant susceptible d'influencer leur sort, il sera renoncé à examiner le solde des moyens tirés de l'inapplication de la jurisprudence fédérale relative à l'équipement (art. 19 et 22 al. 2 let. b LAT ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1) et de l'irrégularité de l'entrée en force de l'autorisation de construire conditionnée à l'obtention d'un plan liant les recourants ou à une convention portant sur le droit à l'aménagement de canalisations d'eau sur leur parcelle passée avec les constructeurs.

4.3 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge des constructeurs, qui succombent (art. 89 al. 1 LPJA). Ces frais sont arrêtés, sur le vu notamment des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation, à 1500 fr. (art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 sur le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives [LTar ; RS/VS 173.8]). Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens, à charge des constructeurs, solidairement entre eux (art. 91 al. 1 LPJA). L'indemnité à laquelle ils peuvent prétendre à ce titre est arrêtée à 1400 fr. (débours et TVA compris). Ce montant tient notamment compte du travail effectué par l'avocat des recourants, qui a consisté principalement en la rédaction d'un recours de 3 pages ainsi que d'une réplique de 2 pages (art. 4, 27, et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est admis.
2. La décision du Conseil d'Etat du 30 avril 2025 est annulée et la cause renvoyée au Conseil d'Etat pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de Y _____ et Z _____, solidairement entre eux.
4. Y _____ et Z _____, solidairement entre eux, verseront 1400 fr. de dépens à V _____ et W _____.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Damien Revaz, avocat à Martigny, pour V _____ et W _____, à Maître Eléonore Lugon, avocate à Martigny, pour Y _____ et Z _____, à Maître Blaise Marmy, avocat à Martigny, pour la commune de X _____, et au Conseil d'Etat du Valais, à Sion.

Sion, le 1^{er} mai 2026