

# VS\_GERICHTE A1 20 24 vom 15. Januar 2021

VS Kantonsgericht, 2021-01-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1\\_20\\_24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_20_24)

FR: VS\_GERICHTE A1 20 24 du 15 janvier 2021

IT: VS\_GERICHTE A1 20 24 del 15 gennaio 2021

## Regeste

A1 20 24 ARRÊT DU 15 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 HELVETIA NOSTRA, U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ SA, et X \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître M \_\_\_\_\_ contre CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, tiers concernés, représentés par Maître N \_\_\_\_\_, avocat, et à la COMMUNE DE A \_\_\_\_\_, autre autorité, représentée par Maître O \_\_\_\_\_

## Erwägungen

### E. 1

let. a LPJA). En outre, la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral (art. 111 al. 1 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – LTF ; RS 173.110), les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 135 II 145 consid. 5 et les réf.). Il n'est pas contesté que Helvetia Nostra a qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'Etat qui rejette son recours administratif et confirme la régularité de l'autorisation de construire litigieuse, en invoquant en particulier la violation de dispositions limitant la construction de résidences secondaires (cf. ATF 139 II 271 consid. 11). Dite association est notamment habilitée à discuter ceans la question de l'affectation des logements projetés à la résidence principale, nonobstant le fait qu'elle n'a pas recouru contre l'avenant à l'autorisation de construire délivré en 2016 (dans le même sens, cf. ACDP A1 17 163 du 16 août 2018 consid. 2).

### E. 1.2

U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ SA et X \_\_\_\_\_ sont tous propriétaires de parcelles situées dans le voisinage immédiat des biens-fonds qui font l'objet du projet de construction contesté. A ce titre, ils sont particulièrement touchés par les décisions du Conseil d'Etat qui rejettent leurs recours administratifs et qui confirment la validité des autorisations délivrées par l'autorité communale ; ils disposent ainsi d'un intérêt digne de protection à obtenir un contrôle juridictionnel desdites décisions (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

### E. 1.3

Le recours remplit en outre les autres conditions de recevabilité (art. 72, 78 let. a, 79a let. c, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

- 11 - 2.1 Faisant usage d'un droit que la loi leur reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), les recourants ont sollicité l'administration de plusieurs moyens de preuve. Ceux-ci ne seront pris en considération que s'ils apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. En effet, l'autorité de décision peut se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsque cette autorité arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b). 2.2 Dans la présente affaire, les recourants suggèrent d'abord à la Cour de requérir l'avis de l'OFDT, arguant que la décision du Conseil d'Etat semble contraire aussi bien à la législation fédérale sur l'aménagement du territoire qu'à celle sur les résidences secondaires. Ce moyen ne sera pas administré, dès lors qu'il apparaît à ce stade superflu. En effet, la consultation de l'OFDT lors de l'instruction du recours de droit administratif ne s'impose pas à ce stade de la procédure, ce d'autant que la Cour de céans ne serait de toute manière pas liée par les avis de cet office fédéral. A l'instar de tous les arrêts rendus notamment en application de la législation sur les résidences secondaires, celui porté ce jour est en revanche communiqué à l'OFDT qui dispose de la qualité pour déposer un éventuel recours devant le Tribunal fédéral. Les recourants demandent aussi à la Cour de solliciter le bureau G \_\_\_\_\_, afin que celui-ci se détermine à nouveau sur la question de l'offre de logements en résidence principale à la lumière des critiques émises contre son rapport. Cette offre de preuve est elle aussi rejetée, la question précitée pouvant demeurer à ce stade indécise compte tenu du sort de la présente cause (cf. infra, consid. 6.1).

### **E. 3**

L'affaire a trait à une autorisation de construire pour un bâtiment comprenant huit appartements affectés à la résidence principale sur le territoire de la commune de A \_\_\_\_\_, dans un secteur situé au bas de la station de C \_\_\_\_\_. Les requérants destinent ces logements à la location à des prix abordables (loyers mensuels entre 900 et 1650 fr.). Dans les décisions attaquées, le Conseil d'Etat a confirmé la légalité de ce permis. Céans, les recourants critiquent cette solution à plusieurs égards. Après l'examen d'un premier motif de nature formelle (cf. infra, consid. 4), la Cour examinera la légalité des décisions attaquées sous l'angle de la LAT, le projet devant être implanté dans une zone réservée (cf. infra, consid. 5). Elle tirera ensuite de ce considérant les conséquences qui s'imposent quant aux autres griefs formulés par les recourants, singulièrement quant

- 12 - à la question du respect de la législation sur les résidences secondaires (cf. infra, consid. 6). 4.1 Les recourants invoquent d'abord une double violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment, dans leur mémoire de recours (p. 8 ss), que ce droit a été violé « s'agissant des 11 forages autorisés ». En outre, dans leur réplique, ils reprochent au Conseil d'Etat d'avoir rendu sa décision sans leur donner au préalable l'occasion de faire valoir leur point de vue au sujet des constats qu'il avait tirés quant à l'offre de logements en résidence principale dans le secteur concerné. 4.2 Le droit d'être entendu sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 Cst., il comprend notamment le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (v. aussi art. 19 al. 1 LPJA). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être

déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 135 I 279 consid. 2.3). 4.3 La première violation du droit d'être entendu alléguée par les recourants concernerait la décision rendue par l'autorité précédente sur le recours contestant le permis délivré pour les onze forages géothermiques. A la lecture du mémoire de recours (p. 8 ss), on discerne toutefois mal en quoi cette violation consisterait. Les recourants ne l'expliquent pas clairement. Du fait qu'ils mentionnent que leurs critiques à propos du caractère incomplet d'un rapport technique figurant au dossier ont été exhaustives, on pourrait déduire qu'ils reprochent au Conseil d'Etat de ne pas les avoir prises en considération. Celui-ci a cependant exposé dans sa décision (p. 5, 4e par.) les raisons pour lesquelles il tenait les arguments des recourants pour dénués de pertinence et ledit rapport pour probant. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir l'existence d'une violation du droit d'être entendu. La seconde violation de ce droit, que les recourants invoquent dans leur réplique, a trait à des informations que l'autorité précédente a tirées d'une recherche sur le site Internet xxx et qu'elle a utilisées à l'appui de ses décisions pour apprécier l'état de l'offre en résidences principales dans le secteur concerné. Le Tribunal fédéral a jugé, en ce qui concerne l'utilisation d'informations tirées d'Internet, que seules celles bénéficiant d'une empreinte officielle (par exemple l'Office fédéral de la statistique, les inscriptions au registre du

- 13 - commerce, les cours de change ou l'horaire de train des Chemins de fer fédéraux) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées. Il en a déduit qu'une autorité qui rend une décision en se fondant sur un renseignement qu'elle trouve sur Internet, sans que celui-là ne consiste en un fait notoire, commet une violation du droit d'être entendu si elle ne le communique pas au préalable aux parties (ATF 143 IV 380 consid. 1.2, cité p. ex. in : arrêt du Tribunal fédéral 2D\_41/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4). Certes, on pourrait se demander si, en l'espèce, les renseignements utilisés par le Conseil d'Etat pour apprécier l'état de l'offre en résidences principales dans le secteur concerné étaient véritablement inattendus pour Helvetia Nostra, qui intervient depuis plusieurs années dans ce genre de litige et se réfère régulièrement à ce type d'informations qu'elle tire du site xxx dans ses écritures. A la lumière de la jurisprudence fédérale citée plus haut, il appert toutefois que les recourants se plaignent à bon droit d'une violation de leur droit d'être entendus, les renseignements que l'autorité précédente a tirés d'Internet ne pouvant pas être considérés comme bénéficiant d'une empreinte officielle. Partant, ceux-ci auraient dû être communiqués aux recourants, qui auraient dû avoir la possibilité de se déterminer à leur propos. Dans la mesure où le recours doit de toute manière être admis sur le fond (cf. infra, consid. 5), cette violation des garanties formelles de procédure ne porte pas à conséquence et la question de sa réparation en procédure de recours céans peut être laissée ouverte. 5.1 L'autorisation de construire litigieuse et ses compléments portent sur des terrains que la commune de A \_\_\_\_\_ a décidé, le 29 novembre 2016, de ranger en zone réservée au sens des articles 27 LAT et 19 LcAT. La légalité de ce classement a été confirmée par la Cour de céans, sur recours des constructeurs, le 6 mai 2019 (ACDP A1 18 269). Cet arrêt n'a pas été contesté devant le Tribunal fédéral et est entré en force. Se pose dès lors la question de la compatibilité des permis de bâtir délivrés avec cette affectation particulière. 5.2 A l'intérieur de la zone réservée, « rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plans d'affectation » (art. 27 al. 1 2e phr. LAT et art. 19 al. 1 2e phr. LcAT). Cette zone est une mesure provisionnelle permettant d'éviter que la planification prévue ne soit compromise

par des autorisations de construire délivrées à la dernière minute (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 199). Elle a pour but de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier la nouvelle affectation et entraîne une interdiction de construire avec effet négatif limité dans le temps (Alexandre Ruch in : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT : Planifier

- 14 - l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, nos 26 et 53 ad art. 27 LAT). La zone réservée a ainsi comme effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (cf. ATF 136 I 142 consid. 3.2 et les autres arrêts cités in : arrêt du Tribunal fédéral 1C\_260/2019 du 18 octobre 2019 consid. 3.1.3). Il découle des articles 27 alinéa 1 LAT et 19 alinéa 1 LcAT que seuls sont exclus les projets en contradiction avec le nouvel aménagement prévu ou qui en compliquent (voire peuvent compliquer) l'application (Alexandre Ruch, op. cit., no 54 ad art. 27 LAT). Pour que des travaux de construction puissent être autorisés, ils devraient pouvoir l'être naturellement selon le droit (encore) en vigueur, mais également selon le nouveau droit si celui-ci était entré en vigueur (ibidem et la référence ; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, vol. II, 4e éd. 2017, no 13 ad art. 62-63). Dans la mesure où l'objectif de la zone réservée est d'éviter des projets pouvant contrecarrer la planification prévue, des dérogations mineures au droit futur pourraient être envisageables (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, no 27 ad art. 27 LAT). En cas de doute, il convient de refuser la demande de manière à éviter de porter préjudice à la planification future (RVJ 2020 p. 14 consid. 3.2 ; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, op. cit., no 13 ad art. 62-63 ; voir aussi arrêt 1C\_260/2019 précité consid. 3.1.3 et les réf. cit.). 5.3 En l'occurrence, dans sa détermination du 19 janvier 2017, la commune de A \_\_\_\_\_ explique qu'elle ne délivre plus d'autorisation de construire dans le périmètre de la zone réservée, sauf si la parcelle répond à un certain nombre de critères qui garantissent que la nouvelle planification sera respectée. Elle affirme que tel est le cas des nos xx1 et xx2, ainsi qu'elle l'avait déjà signifié à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ dans une lettre du 3 janvier précédent. Dans ses décisions attaquées, le Conseil d'Etat confirme la légalité de cette approche. Il considère que le prononcé de la zone réservée n'a aucun effet sur l'autorisation de construire et ses compléments, lesquels conservent leur validité puisqu'ils ne vont pas à l'encontre des nouvelles prescriptions. Il précise, par ailleurs, que le dézonage des deux parcelles en question ne paraît pas s'imposer sur la base de la LAT révisée, car celles-ci sont situées à l'extrémité d'une route communale, sont entièrement équipées et facilement constructibles et jouxtent deux secteurs largement bâtis de la station de C \_\_\_\_\_. Céans, les recourants contestent ce point de vue en énonçant plusieurs arguments qui seront traités ci-après. 5.3.1 Les recourants relèvent d'abord que l'autorisation de construire délivrée en 2012, le permis relatif aux forages géothermiques de 2015 et l'avenant de 2016 imposant l'affectation des logements projetés à la résidence principale ne sont pas exécutoires puisqu'ils ont tous été contestés par des recours. A les suivre, cet élément est déterminant,

- 15 - les permis précités n'ayant jamais déployé d'effets juridiques et se heurtant à l'interdiction temporaire de construire qui prévaut en zone réservée. Cet argument n'est pas pertinent. En effet, la doctrine et la jurisprudence citées plus haut (cf. supra, consid. 5.2) admettent que le classement d'une parcelle constructible en zone réservée n'empêche pas de bâtir ce bien-fonds, à condition toutefois que la réalisation de ce projet ne menace pas la

future planification. Dans l'arrêt qu'elle a rendu en 2019 à propos du classement des deux parcelles concernées en zone réservée, la Cour de céans ne s'est pas écartée de cette opinion, indiquant que l'instauration de cette zone n'avait pas pour effet de réduire à néant l'autorisation de construire délivrée le 18 octobre 2016 (i. e. l'avenant) pour autant que celle-ci n'empêche pas la mise en place du futur plan d'affectation (ACDP A1 18 269 du 6 mai 2019 consid. 3.6). Les recourants citent d'ailleurs expressément cette possibilité de bâtir dans une zone réservée (cf. mémoire de recours p. 7, 2e par.). Il s'ensuit que la non-entrée en force des autorisations de construire n'est pas un facteur décisif pour juger de leur compatibilité avec la zone réservée. 5.3.2 Les recourants font ensuite remarquer que la compétence pour décider de l'affectation finale des parcelles concernées appartient à l'autorité communale et laissent entendre que le Conseil d'Etat s'arroge des prérogatives qui ne sont pas les siennes en confirmant la légalité des permis de bâtir nonobstant la zone réservée. Ce grief ne porte pas puisque, comme indiqué ci-dessus, il est possible de bâtir un bien-fonds même si celui-ci est rangé en zone réservée, à condition que ce projet n'empêche pas la mise en place du futur plan d'affectation. Par le biais de cette condition, on s'assure ainsi que l'autorité compétente en matière de constructions ne rende pas une décision qui soit en contradiction avec celle que devra prendre l'autorité de planification. 5.3.3 Ces moyens étant écartés, il convient de déterminer si le Conseil d'Etat a admis à juste titre, en se fondant sur les affirmations de l'autorité communale, que le projet de construction n'entravait en rien les buts visés par la zone réservée et pouvait ainsi être autorisé sans violation de l'article 27 alinéa 1 2e phrase LAT. Les recourants critiquent cette appréciation. Ils soutiennent que l'exécutif cantonal s'est immiscé de manière anticipée dans le processus de nouvelle planification engagé par la commune de A \_\_\_\_\_. Ils ajoutent que les décisions attaquées sont en contradiction avec celle qui reconnaît un intérêt public prépondérant à l'instauration de la zone réservée et qu'elles empêchent l'autorité d'homologation d'analyser de manière cohérente les besoins en zones constructibles et leur localisation.

- 16 - Afin de se prononcer, la Cour doit se fonder sur les buts que l'instauration de la zone réservée vise à protéger dans le cas d'espèce (dans le même sens, cf. arrêt 1C\_260/2019 précité consid. 3.2.2). L'avis paru au B. O. du xxx 2016 indique que « le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de ces zones réservées, une adaptation des plans d'affectation et de la réglementation y relative aux exigences de la nouvelle LAT ». Dite publication renvoie au dossier déposé à la commune, dont les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance et qui délimitait plusieurs secteurs attribués à la zone réservée. Les deux parcelles concernées font partie du secteur xxx. Dans l'arrêt rejetant le recours des propriétaires de ces biens-fonds contre cette mise en zone réservée (ACDP A1 18 269 du

## **E. 6**

mai 2019 consid. 3.6), la Cour de céans avait notamment relevé que le rapport topique selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) décrivait le secteur xxx comme étant peu bâti, partiellement équipé, d'une topographie difficile et nécessitant une structuration partielle (desserte, équipement). Elle ne tranchait cependant pas la question de savoir si les parcelles nos xx1 et xx2 se situent ou non dans un milieu largement bâti et si elles sont ou non équipées, les arguments formulés en ce sens par les constructeurs n'étant pas pertinents à ce stade et devant être examinés lors de la mise à l'enquête publique du nouveau plan d'affectation et dans la procédure d'adoption subséquente. La commune de A \_\_\_\_\_ estime que le projet de construction

contesté ne compromet pas la réalisation des nouvelles prescriptions, soit l'adaptation du PAZ et de la réglementation y relative aux exigences de la nouvelle LAT (cf. lettre du 3 janvier 2017 adressée aux constructeurs). Elle précise, dans sa détermination du 19 janvier suivant, que les parcelles concernées répondent « à un certain nombre de critères qui garantissent que la nouvelle planification pourra être respectée ». On ignore toutefois quels sont ces critères. L'autorité précédente s'est appuyée sur l'avis de la commune, sans requérir de celle-ci un éclairage complémentaire qui était pourtant nécessaire sur ce point. En effet, sans savoir concrètement sur quelle base l'autorité communale s'est fondée pour parvenir à la conclusion que le projet de construction ne contrecarrerait pas la future planification, on voit mal comment il est possible de confirmer objectivement la légalité de son analyse à ce propos. Certes, le Conseil d'Etat relève que le dézonage des parcelles nos xx1 et xx2 ne paraît pas s'imposer sur la base de la LAT révisée, car celles-ci sont situées à l'extrémité d'une route communale, sont entièrement équipées et facilement constructibles et jouxtent deux secteurs largement bâtis de la station de C \_\_\_\_\_. Toutefois, ces constatations ne correspondent manifestement pas à celles figurant dans le rapport selon l'article 47 OAT

- 17 - précité, qui décrit le secteur xx comme étant peu bâti, partiellement équipé, d'une topographie difficile et nécessitant une structuration partielle (desserte, équipement). Sans éléments complémentaires relativisant de manière convaincante ce descriptif du secteur xxx, à tout le moins pour les parcelles nos xx1 et xx2, l'argumentation du Conseil d'Etat apparaît insuffisante. La Cour relève par ailleurs que ce secteur comprend une douzaine de parcelles et s'étend sur environ 15 000 m<sup>2</sup>. Les deux biens-fonds où doit être implanté le projet contesté comptent ensemble quelque 2450 m<sup>2</sup>, soit une part non négligeable de ce secteur xxx. En l'état et sans aucunement préjuger de la décision que rendra l'autorité de planification, on ne peut donc pas exclure que la construction du bâtiment projeté impacte notablement la planification future de l'ensemble de ce périmètre mis en zone réservée. L'emplacement des deux parcelles concernées dans la partie sud-ouest dudit périmètre ne permet pas d'aboutir à une conclusion différente. En effet, si le bâtiment projeté venait à être érigé, les autres biens-fonds du secteur xxx se trouveraient enclavés au milieu de zones bâties, situation de nature à peser sur la décision que devra prendre l'autorité de planification quant à l'affectation desdits biens-fonds. A cela s'ajoute que les pièces au dossier ne renseignent ni sur la proportion de zones à bâtir que la commune de A \_\_\_\_\_ devrait dézoner pour se conformer aux exigences de la nouvelle LAT, ni sur l'état d'avancement de son projet de nouvelle planification, ni sur l'affectation a priori envisagée des biens-fonds sis dans le secteur xxx. Dans ces conditions, l'avis du Conseil d'Etat confirmant celui de l'autorité communale quant à la conformité du projet de construction à la nouvelle planification ne repose sur aucune base solide et vérifiable. Il est rappelé qu'on ignore sur quels motifs concrets l'autorité communale s'est fondée pour émettre son avis à ce propos. Enfin, il y a lieu de souligner que, s'il n'est certes pas exclu de bâtir des parcelles rangées en zone réservée, une telle solution doit toutefois reposer sur des motifs consistants qu'il convient d'exposer clairement, car elle constitue une limitation de la liberté dont les autorités de planification doivent bénéficier durant le processus d'élaboration du nouveau plan de zones. En l'état, il n'est dès lors pas possible de retenir, comme l'exige l'article 27 alinéa 1 2e phrase LAT, qu'à l'intérieur du secteur xxx, le projet de construction litigieux n'entraverait en rien l'adaptation du plan d'affectation, respectivement sa réalisation effective. L'absence d'éléments concrets au dossier quant à la future affectation des parcelles concernées va à l'encontre et non en faveur de l'octroi de

dérogation au sens de cette disposition (dans le même sens, cf. arrêt 1C\_260/2019 précité consid. 3.2.6 ; v. aussi Alexandre Ruch, op. cit., no 53 in fine ad art. 27 LAT). Partant, la Cour ne peut pas confirmer la légalité de la

- 18 - décision attaquée sur cette question, de sorte que les arguments des recourants y relatifs doivent être admis. 5.3.4 Les considérations qui précèdent conduisent à l'annulation des décisions rendues par le Conseil d'Etat et au renvoi de l'affaire devant cette autorité pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Il lui appartiendra notamment d'interpeller l'autorité communale, afin que celle-ci se détermine sur la question de savoir si le projet de construction interfère ou non avec ses intentions de planification dans le secteur xxx et qu'elle motive son point de vue de manière circonstanciée. Le Conseil d'Etat pourra ainsi décider, en connaissance de cause, si le projet de construction est ou non conforme à l'article 27 alinéa 1 2e phrase LAT. Le cas échéant, il devra également procéder à une pesée des intérêts privés et publics en jeu, le prononcé de la zone réservée étant intervenu plusieurs années après la délivrance de l'autorisation de construire principale, alors que celle-ci était contestée par des recours administratifs (à ce sujet, cf. Alexandre Ruch, op. cit., no 59 ad art. 27 LAT). En outre, une suspension de la cause jusqu'à droit connu sur le sort de la nouvelle planification communale pourrait également être envisagée.

#### **E. 6.1**

Vu l'issue de la présente cause, la Cour peut s'abstenir de trancher les autres griefs formulés par les recourants, notamment celui qui porte sur une violation de la législation interdisant la construction de résidences secondaires. Compte tenu du renvoi de l'affaire devant le Conseil d'Etat, la Cour souligne que la question de l'offre et de la demande en résidences principales dans le secteur station de C \_\_\_\_\_ devra elle aussi, le cas échéant, faire l'objet d'une réactualisation auprès de l'autorité communale. Elle signale en particulier que, dans de précédentes affaires (cf. p. ex. ACDP A1 17 15 du 5 janvier 2018, confirmé in : arrêt du Tribunal fédéral 1C\_73/2018 du 7 janvier 2019 ; ACDP A1 16 259 du 23 mars 2018, confirmé in : arrêt du Tribunal fédéral 1C\_211/2018 du 4 avril 2019 ; ACDP A1 18 12 du 9 octobre 2019, confirmé in : arrêt du Tribunal fédéral 1C\_598/2019 du 19 juin 2020), cette question a été examinée sur la base d'un rapport circonstancié établi le 29 septembre 2017 (puis actualisé le 29 août 2019) par le bureau G \_\_\_\_\_ en collaboration notamment avec le service technique de la commune de A \_\_\_\_\_. Les nouveaux renseignements à fournir pourraient se fonder sur les données actualisées dudit rapport et adaptées au type de logements projetés (appartements à prix abordables).

#### **E. 6.2**

Même si la Cour s'abstient de se prononcer formellement sur les griefs que les recourants formulent spécifiquement à l'égard de la décision du Conseil d'Etat qui confirme le permis de bâtir délivré le 12 mai 2015 pour les onze forages géothermiques, dite décision doit être elle aussi annulée en raison du renvoi de l'affaire à l'autorité précédente. En effet, ce permis complémentaire de 2015 est intimement lié à celui délivré en 2012

- 19 - pour la construction du bâtiment projeté et à son avenant de 2016. Le Conseil d'Etat est ainsi invité à statuer à nouveau sur la question particulière des forages géothermiques en fonction du sort qu'il réservera au reste du litige. 7.1 Attendu ce qui précède, le recours est admis et les trois décisions attaquées sont annulées. L'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants 5.3.4 et 6 (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 7.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à

la charge de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, 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). 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 2500 fr., débours compris (art. 11 LTar). 7.3 Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA), à la charge de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_. Les dépens doivent être fixés de manière distincte pour les deux instances de recours, car les recourants n'ont pas agi de manière conjointe devant l'autorité précédente et ils étaient représentés par des mandataires différents. Pour la procédure de recours de droit administratif, les dépens dus par Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ aux recourants sont fixés à 1800 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par Me M \_\_\_\_\_ dans ladite procédure, qui a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire de recours de 10 pages et d'une réplique de 4 pages, le 21 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). Pour les procédures de recours administratif ayant abouti aux trois décisions attaquées, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ verseront les indemnités suivantes : - 100 fr. d'indemnité de partie à Helvetia Nostra pour la procédure que cette association a introduite, sans s'adjoindre les services d'un mandataire, contre l'autorisation de construire du 30 octobre 2012 ; - 1500 fr. (débours et TVA inclus) de dépens à U \_\_\_\_\_ et V \_\_\_\_\_, W \_\_\_\_\_ SA et X \_\_\_\_\_, représentés par Me H \_\_\_\_\_, puis par Mes I \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_, montant qui tient compte des activités de ces

- 20 - mandataires dans les procédures contre respectivement l'autorisation de construire du 30 octobre 2012, l'autorisation complémentaire du 12 mai 2015 et l'avenant du 18 octobre 2016 (trois mémoires de recours de 9, 9 et 5 pages et quelques brèves déterminations ; art. 4, 27 et 37 al. 2 LTar).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.