

A1 17 20

ARRÊT DU 5 OCTOBRE 2017

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

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

en la cause

HELVETIA NOSTRA, 1820 Montreux, recourante, représentée par Maître M _____, avocat,

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, 1950 Sion, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à X _____, représenté par Maître N _____, et Y _____, autre autorité.

(droit des constructions ; résidences secondaires)

recours de droit administratif contre la décision du 7 décembre 2016

Faits

A. Le plan de quartier (PQ) « xxx _____ » du 11 décembre 2006 (projet portant sur un espace thermoludique de résidences hôtelières et d'habitations) a été adopté par le conseil municipal de Y _____ en séances des 17 juin et 1^{er} juillet 2009 suite à la fusion (effective au 1^{er} janvier 2009) des communes xxx _____ et il a été homologué par l'assemblée primaire le 8 juillet 2009.

Figure dans le dossier du PQ, notamment, un document daté du 17 juillet 2008 qui indique comme objet un « concept architectural - Illustration » et qui est intitulé « complément au plan de quartier du 11.12.2006 ; modifications avec espace cours d'eau conformément aux préavis des services cantonaux : SAT, SRCE, SPE, SBMA, ICF ; exigences d'implantation et gabarits pour immeubles C3, C4, C5, H6 selon convention avec propriétaires parcelle n° xxx _____ ». Il contient des représentations précises des résidences d'habitation (hachurées en jaune) à l'intérieur du PQ, vues de dessus, avec indication d'altitude (1600 m environ) pour chacune d'entre elles (les courbes de niveau étant dessinées) et de la hauteur maximale (variant entre 10 m 50 et 13 m 50) pour chacun des modules qui les composent.

Dans le dossier du PQ sont également représentés des secteurs d'implantation des parkings en souterrain, avec la « position indicative des immeubles à titre d'illustration », des secteurs d'espaces non constructibles, des secteurs de circulation piétonne, des secteurs des aménagements routiers communaux et cantonaux existants, ainsi que des alignements routiers.

Un plan daté du 11 décembre 2006, intitulé « xxx _____ », comprend la vue de face de toutes les futures résidences d'habitation. S'agissant plus particulièrement des immeubles sis sur les parcelles n°^{os} xxx _____ et xxx _____, ils sont dessinés en couleur jaune avec des hachures verticales (n° xxx _____) ou horizontales (n° xxx _____) selon les types de gabarits concernés (A2 pour la parcelle n° xxx _____, A3 pour la parcelle n° xxx _____) et avec l'indication de leur longueur (28 m 50 pour l'immeuble de la parcelle n° xxx _____, 21 m pour celui de la parcelle n° xxx _____) et de leur hauteur maximale (13 m 50 pour le secteur A2 et 12 m pour le secteur A3).

Un autre plan daté du 11 décembre 2006, intitulé « xxx _____ », présente sur sa première partie (sous le titre « xxx _____ ») une vue de dessus des résidences d'habitations et des résidences hôtelières similaire à celle du plan du 17 juillet 2008, ainsi que sur une seconde partie (sous le titre « xxx _____ ») une représentation de face de toutes les constructions du PQ vues depuis la route principale xxx _____, avec les toits à deux pans et les balcons, ainsi qu'une différence de couleur entre le socle minéral (couleur grise) et le reste du bâtiment en bois (couleur brun clair pour les résidences d'habitation).

Sur un autre plan du 11 décembre 2006 intitulé « xxx _____ », figurent des vues latérales, sur trois profils (« xxx _____ »), de plusieurs constructions du complexe, avec les toitures en pente et les balcons.

B. Selon l'article 1^{er} du règlement du PQ, l'objectif de ce PQ est « d'assurer une occupation judicieuse et rationnelle de la zone par la mixité projetée, d'intégrer l'architecture des bâtiments dans une approche respectueuse du tissu du vieux village et de créer des parkings souterrains pour les besoins des résidents et des touristes de passage ». L'article 8, dont le titre marginal est « xxx _____ », prévoit quant à lui ce qui suit, sous la rubrique « xxx _____ » : « Plages d'implantations et secteurs fixés selon plan de quartier. L'implantation des bâtiments devra s'inscrire dans les plages d'implantation définies selon le plan de quartier. La distance réglementaire minimale à la limite est définie par le RCCZ, art. 104, zone d'habitation collective 0.50. Les distances minimales entre bâtiments exigées par le service de la sécurité sont fixées sur la base de la loi cantonale sur les constructions du 8.02.1996, selon courrier dudit service du 04.04.2006. Toute construction au-dessus du terrain remanié respectera les périmètres (plages) d'implantation et volumes définis par le plan de quartier et les gabarits des constructions. Ceux-ci sont considérés comme enveloppe maximale des constructions aussi bien en plan qu'en hauteur. Il comprend différents gabarits d'hauteur, à savoir : A2 = hauteur maximum de 13.50 m ; A3 = hauteur maximum de 12.00 ; A4 = hauteur maximum de 10.50 m ». S'agissant enfin des options architecturales, l'article 15 contient notamment une rubrique « xxx _____ » ainsi rédigée : « l'aspect architectural du hameau devra être réalisé dans une unité d'expression contemporaine assimilable et en harmonie avec les bâtisses anciennes du village. *Façades* : les matériaux utilisés pour les soubassements sont le

béton et la maçonnerie revêtus de pierre naturelle ou crépis à la chaux. Les bois indigènes habilleront les façades des chalets résidentiels et hôteliers. *Balcons, coursives* : l'emploi du bois massif pour les supports et les revêtements est exigé. Tout élément de métal est interdit. *Toitures* : de forme à deux pans, avec avant-toits, orientation du faîte parallèle à la pente. Les découpes dans l'avant-toit sont interdites. Exécution de la structure en bois, couverture en bardeaux de mélèze ou cèdre ».

C. Le 5 mars 2012, X _____ a déposé, par l'intermédiaire de l'Atelier d'architecture A _____, une demande portant sur la construction de 3 immeubles d'habitation (après démolition d'un bâtiment existant) et d'un parking enterré sur les parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____ (d'une surface totale de 4021 m²), folio xxx _____, sises au lieu-dit « xxx _____ », à xxx _____. Cette demande précise que ces immeubles seraient construits avec un sous-sol en béton armé, un rez-de-chaussée en maçonnerie crépie, deux étages, des combles et des surcombles en mélèze et une couverture en bardeaux de mélèze gris, toutes les façades et les encadrements étant en bois imprégné.

Ces parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____ sont situées en zone mixte de constructions 0.50 et d'équipements publics et touristiques, zone à aménager soumise au PQ « xxx _____ » du 11 décembre 2006, selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et l'article 113 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de l'ancienne commune de xxx _____, adoptés par l'assemblée primaire de xxx _____ le 13 juin 2005 et homologués par le Conseil d'Etat en séances des 3 mai 2006 et 7 février 2007.

Le projet de construction de X _____ a été publié au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx _____ du xxx _____ et a suscité plusieurs oppositions. Suite à différentes séances de conciliation, X _____ a modifié une première fois son projet et le conseil communal xxx _____ lui a délivré une autorisation de construire le 22 octobre 2012 suivie, le 5 novembre 2013, d'une autorisation de construire complémentaire. Ces deux prononcés ont fait l'objet d'un recours administratif. X _____ a alors une nouvelle fois modifié son projet, lequel a été publié au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx _____ du xxx _____ et a suscité deux oppositions, dont celle de l'association Helvetia Nostra. Par décision du 31 juillet 2015, le conseil communal a délivré à X _____ l'autorisation de construire et a simultanément écarté les oppositions.

D. Le 1^{er} septembre 2015, Helvetia Nostra a contesté cette décision devant le Conseil d'Etat, concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Elle a considéré que

le PQ ne pouvait pas bénéficier de l'exception fixée à l'article 8 de l'ancienne Ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (aORSec ; RS 702) car il ne mentionnait pas le type d'utilisation prévu, le cas échéant l'affectation à la résidence secondaire.

E. Par décision du 7 décembre 2016, expédiée le 12, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a d'abord relevé, en se référant au rapport explicatif à l'ordonnance sur les résidences secondaires rendu le 17 août 2012 par l'Office fédéral du développement territorial ARE, que lorsqu'un plan d'affectation spécial définit les détails architectoniques des constructions et installations autorisées pour un projet et qu'il a été établi dans le cadre d'une procédure garantissant les droits de participation des personnes concernées, il avait acquis une importante portée matérielle équivalant presque à celle d'une autorisation de construire. Il a ensuite exposé que comme l'article 26 al. 1 de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS ; RS 702) avait repris le libellé de l'article 8 aORSec en y ajoutant une condition (à savoir que le plan d'affectation spécial soit destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires), il fallait l'interpréter au regard de la jurisprudence et de la doctrine rendues sur la base de cette dernière disposition. Or, le Tribunal fédéral avait, dans un arrêt rendu le 25 novembre 2015 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_580/2014 du 25 novembre 2015 consid. 5.1), affirmé que l'affectation à la résidence secondaire pouvait ressortir de l'ensemble des circonstances d'autant qu'avant l'adoption de l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), applicable dès le 1^{er} janvier 2013, une telle précision ne s'imposait pas nécessairement. Dans le cas particulier, le Conseil d'Etat a estimé que la destination des constructions de X _____ à la résidence secondaire ne faisait aucun doute puisqu'ils étaient situés en plein cœur d'un complexe touristique de grande envergure, destiné aux loisirs et à la détente et doté d'une structure hôtelière, secteur dans lequel la vente en résidence principale devrait demeurer l'exception. De plus, les autres conditions prévues par les articles 8 aORSec et 26 LRS étaient remplies, ce qui n'était pas contesté. Le Conseil d'Etat a finalement soutenu que la jurisprudence citée par Helvetia Nostra (arrêt du Tribunal fédéral 1C_568/2014 du 13 janvier 2016) qui, selon elle, ferait obstacle à l'équipement et à la planification spéciale de certaines zones pouvant faire l'objet d'une révision du PAZ en application de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) - plus précisément de l'article 15 LAT dans sa teneur entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 - ne lui était d'aucun secours puisqu'en l'occurrence, il s'agissait d'une planification récente (2009) et en force, dans un secteur déjà complètement équipé et largement bâti, les parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____

étant entourées de tous les côtés par des constructions et par des routes. Il fallait d'ailleurs relever que l'arrêt précité (1C_568/2014) traitait de l'adoption d'un plan de quartier destiné à l'édification de résidences secondaires, alors que l'objet du présent litige était une autorisation de construire délivrée pour des bâtiments au milieu d'une zone à bâtir où le PQ était en vigueur.

F. Le 31 janvier 2017, Helvetia Nostra a déposé c'éans un recours dans lequel elle a conclu, sous suite de dépens, à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat. Elle a d'abord soutenu que l'article 26 LRS réglementait de manière plus stricte que l'article 8 aORSec la construction de résidences secondaires sur la base d'un plan partiel d'affectation adopté avant le 11 mars 2012 puisqu'avait été ajoutée la condition cumulative « ...et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires ». Or, dans le cas d'espèce, cette condition n'était pas expressément indiquée dans le PAZ, ce qui entraînait, du point de vue d'Helvetia Nostra, l'annulation de l'autorisation de construire. Elle a ensuite soutenu que même si le PQ avait été adopté en 2009, l'adoption de l'article 75b Cst. constituait un changement suffisamment notable de circonstances au sens de l'article 21 al. 2 LAT ce qui impliquait une révision de la planification dans la mesure où elle favoriserait, de manière incompatible avec la volonté du Constituant, la construction de résidences secondaires.

Le 13 février 2017, le conseil communal xxx _____ a proposé de rejeter le recours. Il a d'abord estimé, sous l'angle de sa recevabilité, que le recours de droit administratif « ne semblait pas respecter l'art. 37 de la loi sur l'organisation de la justice du 11 février 2009 ». Au fond, le conseil communal a ensuite considéré que l'autorisation de construire ne violait pas l'article 26 LRS car le projet autorisé correspondait exactement au PQ homologué le 8 juillet 2009, entré en vigueur avant la votation populaire du 11 mars 2012. De plus, ce PQ réglait les éléments essentiels (emplacement, disposition, dimensions et aspect des constructions et des installations, mode et indice d'utilisation) de l'autorisation de construire et comprenait des secteurs bien définis qui réglaient la destination et l'affectation des constructions. S'ajoutait à cela que les logements projetés étaient liés à un projet conforme au PAZ et étaient destinés pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires. Le conseil communal a ensuite relevé que le PQ était un instrument du droit cantonal, qu'aucune disposition de droit fédéral ne réglait le degré de précision qu'il requiert et qu'exiger un PQ trop concrétisé reviendrait à ne laisser aux autorités que peu de marge de manœuvre lors de l'élaboration des projets de construction. Le conseil communal a encore exposé que le plan d'aménagement détaillé avait été

adopté il y a moins de 15 ans et validé pour l'autorisation de bâtir et qu'il se situait à proximité de la zone du vieux village, soit dans une zone largement bâtie près du centre de la station où tout équipement se trouvait à proximité et où les possibilités de raccordement ne posaient aucune difficulté. Le conseil communal a enfin expliqué que le PQ avait été homologué en 2009, qu'il était en force et que la Y _____ qui avait fusionné le 1^{er} janvier 2009 n'avait pas de PAZ et de RCCZ unifiés, mais avait des plans et les règlements homologués des anciennes communes auxquels elle devait se conformer en matière de droit public des constructions. Dans ces circonstances, tous les instruments de planification territoriale étaient suffisamment récents pour être conformes aux réquisits de l'article 15 LAT.

Dans sa détermination du 15 février 2017, le Conseil d'Etat a produit l'intégralité de son dossier et a proposé de rejeter le recours sous suite de frais à la charge d'Helvetia Nostra. S'agissant de l'argument ayant trait à l'article 26 LRS, il a relevé que, dans le cas particulier, la destination des constructions projetées ne faisait aucun doute au vu du caractère touristique évident du quartier concerné et de la faible population du village de xxx _____. De plus, selon le Conseil d'Etat, exiger dans le PAZ une mention expresse de la condition «destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires» irait à l'encontre des principes de la bonne foi et de l'interdiction du formalisme excessif. Quant au grief soulevé au regard de la LAT, le Conseil d'Etat a remarqué que, même s'il était exact que la Y _____ sera appelée, pour respecter l'article 15 LAT dans sa nouvelle teneur, à opérer un certain nombre de dézonages sur son territoire communal, il s'agissait cependant ici de deux parcelles situées en plein milieu d'un secteur en zone à construire proche du village de xxx _____, entièrement équipé et comprenant de très nombreuses constructions existantes ou autorisées, dont le complexe xxx _____ et le nouvel hôtel à proximité. Il n'y avait dès lors pas lieu d'appliquer directement l'article 15 LAT au détriment du PAZ en force.

Le 16 mars 2017, X _____ a conclu au rejet du recours de droit administratif sous suite de frais et dépens. Il a d'abord soutenu que ni l'article 8 aORSec ni l'article 26 LRS n'exigeaient que le nombre de logements destinés à la résidence secondaire ou leur surface soient précisés et que le type d'utilisation pouvait découler implicitement de l'ensemble des circonstances contenues dans le PQ, sous peine de violer le principe de la confiance consacré à l'article 9 Cst. Il a ensuite exposé que l'objet du présent recours n'était pas le PQ « xxx _____ », mais une autorisation de construire. Or, l'admissibilité d'un PQ ne devait pas être examinée dans le cadre d'une telle

autorisation. X _____ a ajouté que ses deux parcelles (n^{os} xxx _____ et xxx _____) sont situées à proximité immédiate du vieux village de xxx _____, dans un secteur largement bâti et qu'elles sont entièrement équipées et entourées de constructions existantes et autorisées, dont le complexe xxx _____. Un changement d'affectation est donc exclu.

Le 20 mars 2017, la Cour de céans a fixé à Helvetia Nostra un délai pour présenter d'éventuelles observations complémentaires. Par écriture du 20 avril 2017, cette dernière a répété que les exigences découlant de l'article 26 al. 1 LRS étaient plus accrues que celles fixées dans l'article 8 aORSec et a contesté l'appréciation du Conseil d'Etat et de X _____ selon laquelle une indication explicite dans le PAZ de la condition «...et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires » n'était pas nécessaire. Helvetia Nostra a également rappelé que selon le Tribunal fédéral il fallait, également dans le cadre d'un recours contre une autorisation de construire, examiner à titre préjudiciel le PAZ. Cette détermination d'Helvetia Nostra a été communiquée aux autres intervenants le 21 avril 2017 sans susciter de réaction.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a let. c, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). Helvetia Nostra a, en particulier, qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'Etat qui confirme la régularité du permis de construire octroyé le 31 juillet 2015 en invoquant la violation de dispositions limitant la construction de résidences secondaires (cf. ATF 139 II 271 consid. 11). Pour le reste, contrairement à ce que pense le conseil communal, le recours a été déposé le dernier jour du délai, soit en temps utile. En effet, la recourante a retiré la décision attaquée le 13 décembre 2016. Le délai de 30 jours a donc commencé à courir le 14 décembre 2016 avant d'être suspendu du 18 décembre 2016 au 5 janvier 2017 (cf. art. 79a let. c LPJA). Il a recommencé à courir le 6 janvier 2017 pour arriver à échéance le 31 janvier 2017, date du sceau postal du recours de droit administratif. Il convient dès lors d'entrer en matière.

2. Dans un premier grief, la recourante invoque une violation de l'article 26 al. 1 LRS.

2.1 Selon cette disposition, dans les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, les logements qui sont prévus par un plan d'affectation spécial lié à un projet et destiné pour une part essentielle au moins à la construction de résidences secondaires peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7 al. 1 si ce plan est entré en force avant le 11 mars 2012 (let. a) et règle les éléments essentiels de l'autorisation de construire tels que l'emplacement, la disposition, les dimensions et l'aspect des constructions et des installations, ainsi que leurs mode et indice d'utilisation (let. b).

L'exigence selon laquelle l'essentiel des logements prévus par le plan doit être voué à une construction de résidences secondaires ne figurait pas dans l'article 8 aORSec, qui était donc moins sévère sur ce point puisqu'elle n'imposait pas une telle indication formelle (arrêt du Tribunal fédéral 1C_508/2014 du 30 juillet 2015 consid. 3.3). Par contre, l'article 26 al. 1 LRS, à l'instar de l'article 8 aORSec, n'exige pas que le nombre de logements destinés à la résidence secondaire, ni leur surface, ne soient précisés dans un plan d'affectation spécial (dans ce sens, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_580/2014 précité consid. 5.1 commenté par Bernhard Waldmann, *Zweitwohnungsbau: Zulässigkeit von neuen Zweitwohnungen, die auf einem früheren projektbezogenen Sondernutzungsplan beruhen*, in BR/DC 2/2016 p. 90 ss, spéc. p. 93). Par ailleurs, cet article 26 al. 1 LRS n'exige pas que l'affectation d'une part essentielle au moins en résidences secondaires soit explicitement indiquée dans ce plan d'affectation spécial. Il suffit en effet qu'elle ressorte implicitement de la totalité des plans, des règlements connexes et de l'ensemble des circonstances de fait et de droit contenues dans le plan (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons R 16 19 et R 16 20 du 14 février 2017, consid. 7d/aa et 7d/dd; Ernst Hauser/Christophe Jägger, in Stephan Wolf/Aron Pfammatter, *Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZVV]*, Berne 2017, n. 12 ad art. 26 LRS). Tel est par exemple le cas lorsque le site considéré est clairement conçu à des fins touristiques en raison de son emplacement et de son affectation (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons précité, consid. 7d/aa). Une telle interprétation s'impose également au regard du principe de la confiance tiré de l'article 9 Cst. (Ernst Hauser/Christophe Jägger, *op. cit.*, n. 11 ad art. 26 LRS) car avant l'entrée en vigueur de l'article 75b Cst., il n'était pas nécessaire de différencier, dans un plan, les projets de construction en fonction de leur affectation (jugement du Tribunal administratif du canton des Grisons précité, consid. 7d/aa ; Bernhard Waldmann, *op. cit.*, p. 93).

2.2 En l'occurrence, le PQ « xxx _____ » a été homologué le 8 juillet 2009 et est entré en force. Dans le dossier de ce PQ figurent de nombreux plans, en particulier le plan « complément au plan de quartier du 11.12.2006 » qui contient des représentations précises des résidences d'habitation (hachurées en jaune) - dont celles de X _____ - à l'intérieur du PQ, vues de dessus, avec indication d'altitude (soit, s'agissant des immeubles du recourant, de 1593 m et 1594 m) pour chacune d'entre elles (les courbes de niveau étant dessinées) et de la hauteur maximale (de 10 m 50, 12 m et 13 m pour les immeubles de X _____) pour chacun des modules qui les composent. Sont également annexés des documents qui représentent des secteurs d'implantation des parkings en souterrain, avec la « position indicative des immeubles à titre d'illustration », des secteurs d'espaces non constructibles, des secteurs de circulation piétonne, des secteurs des aménagements routiers communaux et cantonaux existants, ainsi que des alignements routiers. Quant au plan « xxx _____ », il comprend la vue de face de toutes les futures résidences d'habitation. On y voit les immeubles de X _____ (sis sur les parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____) qui sont dessinés en couleur jaune avec des hachures verticales (n° xxx _____) ou horizontales (n°xxx _____) selon les types de gabarits concernés (A2 pour la parcelle n° xxx _____, A3 pour la parcelle n° xxx _____) et avec l'indication de leur longueur (28 m 50 pour l'immeuble de la parcelle n°xxx _____, 21 m pour celui de la parcelle n° xxx _____) et de leur hauteur maximale (13 m 50 pour le secteur A2 et 12 m pour le secteur A3). Un autre plan intitulé « xxx _____ » présente pour sa part sur sa première partie une vue de dessus des résidences d'habitations et des résidences hôtelières similaire à celle du 17 juillet 2008, ainsi que, sur une seconde partie, une représentation de face de toutes les constructions du PQ vues depuis la route principale xxx _____, avec les toits à deux pans et les balcons, ainsi qu'une différence de couleur entre le socle minéral (couleur grise) et le reste du bâtiment en bois (couleur brun clair pour les résidences d'habitation). Un autre plan dénommé « xxx _____ » montre des vues latérales de différents immeubles, sur trois profils xxx _____, de plusieurs constructions du complexe, avec les toitures en pente (deux pans) et les balcons. Le mode et l'indice d'utilisation de toutes les constructions futures sont aussi réglés dans le dossier du PQ.

Quant au règlement du PQ, il expose que son objectif est « d'assurer une occupation judicieuse et rationnelle de la zone par la mixité projetée, d'intégrer l'architecture des bâtiments dans une approche respectueuse du tissu du vieux village et de créer des parkings souterrains pour les besoins des résidents et des touristes de passage »

(article 1^{er}), il décrit très précisément les plages d'implantation, les secteurs du quartier, les gabarits des immeubles, les distances réglementaires minimales à la limite, les volumes et les hauteurs des bâtiments (article 8) et il contient des indications très précises portant sur l'aspect architectural du « hameau résidentiel » (dans lequel sont intégrés les immeubles de X _____, en particulier au sujet des façades (soubassements en béton et maçonnerie revêtus de pierre naturelle ou de crépis à la chaux, les bois indigènes devant habiller les façades des chalets résidentiels et hôteliers), des balcons et des coursives (obligation d'utiliser du bois massif pour les supports et les revêtements, tout élément de métal étant interdit) et des toitures (à deux pans, avec avant-toits et orientation du faite parallèle à la pente, les découpes dans l'avant-toit étant interdites, la structure devant être exécutée en bois, la couverture en bardeaux de mélèze ou cèdre » (article 15).

Le projet de X _____ respecte parfaitement ces exigences puisque les trois immeubles seront construits avec un sous-sol en béton armé, un rez-de-chaussée en maçonnerie crépie, deux étages, des combles et des surcombles en mélèze et une couverture en bardeaux de mélèze gris, toutes les façades et les encadrements étant en bois imprégné. De plus, ce projet est conforme au PAZ et les parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____ sont situées en zone mixte de constructions 0.50 et d'équipements publics et touristiques. S'ajoute à cela que vu le caractère touristique évident du secteur concerné, au milieu du village de xxx _____, l'affectation des trois immeubles litigieux à la résidence secondaire est démontrée. En définitive, le PQ est suffisamment récent et précis au regard de l'article 26 al. 1 LRS puisque l'affectation d'une part essentielle au moins en résidences secondaires ressort implicitement de la totalité des plans, du règlement connexe et de l'ensemble des circonstances de fait et de droit contenues dans le PQ, ce qui est suffisant au regard de la jurisprudence et de la doctrine exposées au considérant précédent. Ceci conduit donc au rejet du grief.

3. Dans un second grief, la recourante invoque une violation de la LAT. Elle soutient que nonobstant l'homologation du PQ en 2009, l'adoption de l'article 75b Cst. constitue un changement suffisamment notable de circonstances au sens de l'article 21 al. 2 LAT, ce qui impliquerait une révision de la planification dans la mesure où elle favoriserait, de manière incompatible avec la volonté du Constituant, la construction de résidences secondaires.

Ce grief, lui également, est mal fondé. En effet, s'il est exact, comme elle l'affirme, que la recourante peut invoquer, dans un litige du droit des constructions, l'article 15 LAT

(visant notamment à réduire les zones à bâtir surdimensionnées [cf. al. 2]) pour contester à titre préjudiciel une planification litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral 1C_568/2014 précité consid. 6.2), il n'en demeure pas moins que selon ce même arrêt cité par l'intéressée, la Haute Cour a posé (consid. 7. 1) qu'il suffit, pour le réexamen au sens de l'article 21 al. 2 LAT, qu'une réduction des possibilités de construire entre en considération dans le quartier litigieux et que la nécessité d'un tel réexamen doit notamment être admise lorsqu'il est question de concrétiser, par un plan de quartier, une zone d'habitation prévue par le plan général d'affectation pour un secteur situé en périphérie qui n'est que partiellement construit et qui n'est pas encore entièrement équipé : faute de plan de quartier, le secteur n'est en effet pas encore immédiatement constructible (ATF 140 II 25 consid. 4.4 p. 31). Dans de telles circonstances, selon le Tribunal fédéral, le plan général d'affectation nécessitant lui-même une révision, il ne peut être simplement mis en oeuvre dans le cadre d'une procédure d'adoption de plan de quartier tant que ledit examen d'ensemble n'a pas été réalisé. Par ailleurs, l'adoption de l'article 75b Cst. ne justifie pas une adaptation des plans d'affectation spéciaux car une conclusion contraire reviendrait à imposer une rétroactivité proprement dite qui est prohibée de manière générale par les articles 8 et 9 Cst. (Jean-Baptiste Zufferey/Jacques Dubey/Clémence Grisel Rapin, Les grandes nouveautés et la jurisprudence récente en droit public, Journées suisses du droit de la construction 2017, Fribourg 2017, p. 171).

En l'occurrence, les parcelles sur lesquelles doivent être érigées les constructions de X _____ se situent à proximité du vieux village de xxx _____, dans une zone largement bâtie et équipée. Il ressort en particulier du plan « xxx _____ » que le secteur concerné par le projet de X _____ est directement accessible par la route communale de xxx _____ et est proche de plusieurs autres routes xxx _____ et chemins publics desservant les constructions existantes sises directement aux alentours. L'on voit également sur les plans figurant au dossier du PQ que les possibilités de raccordement (eau, électricité, égouts....) sont déjà effectives et pourront aisément, d'un point de vue technique, être étendues aux futures constructions. Dans ces circonstances, les parcelles n^{os} xxx _____ et xxx _____ sur lesquelles seront érigées les constructions litigieuses ne sont pas susceptibles d'être dézonées dans le cadre d'une révision du PAZ xxx _____ commandée par l'article 15 al. 2 LAT. De plus, il ne faut pas perdre de vue, d'une part que si les plans d'affectation spéciaux doivent définir de façon détaillée les possibilités de construction (ATF 128 I 190 consid. 4.2 et 116 Ib 185 consid. 4b ; ACDP A1 14 182 du 26 février 2015 consid. 5.3), ils n'équivalent pas à une autorisation de

construire, d'autre part qu'il ne se justifie pas de réexaminer les plans d'affectation au fur et à mesure que ceux-ci, par l'évolution naturelle des choses, ne rempliraient plus exactement dans tous leurs détails les exigences de la LAT (Thierry Tanquerel, in : Heinz Aemisegger et al. [édit.], Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, Genève/ Zurich/Bâle 2016, n. 46 ad art. 21 LAT). Admettre l'inverse en exigeant dans le cas particulier, comme le voudrait la recourante, que le PQ litigieux soit révisé pour être encore plus précis au sujet de l'affectation d'une part essentielle à la construction de résidences secondaires reviendrait à restreindre le pouvoir d'examen des autorités de construction.

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

4.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA) qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). Elle doit par contre en verser à X _____ qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (cf. art. 91 al. 1 LPJA).

4.3 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).

Sur le vu du travail réalisé par le mandataire de X _____, qui a consisté principalement en la rédaction de la détermination du 16 mars 2017, contenant une motivation juridique étayée et pertinente, ses dépens sont fixés, en l'absence de décompte, à 2000 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 d'Helvetia Nostra.
3. Helvetia Nostra, qui supporte ses frais d'intervention, versera en outre à X _____ une indemnité de dépens de 2000 francs.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, avocat, pour la recourante, à Maître N _____, avocat, pour X _____, à Y _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 5 octobre 2017.