

*Par arrêt du 30.06.2022 (1C\_438/2020/COL), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière de droit public interjeté par X\_, Y\_ et Z\_ contre ce jugement.*

A1 20 128

**ARRÊT DU 20 MAI 2021**

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

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

**en la cause**

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

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS**, autorité attaquée et **CONSEIL COMMUNAL DE A** \_\_\_\_\_, autre autorité

(Aménagement du territoire)

recours de droit administratif contre les décisions du 10 juin 2020

## Faits

**A.** X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_ et consorts) sont copropriétaires du bien-fonds n° xx1 d'une surface de 838 m<sup>2</sup> situé au lieu dit « B \_\_\_\_\_ » sur le territoire de la commune de A \_\_\_\_\_. Ce terrain est classé en zone touristique moyenne densité T3 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement de constructions et des zones de l'ex-commune de A \_\_\_\_\_ (RCCZ), textes homologués par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003 actuellement encore en vigueur (cf. art. 23 du contrat de fusion, cf. *infra* consid. 1.2). Le n° xx1 est entouré des parcelles n°s xx2, xx3, xx4 et xx5 qui sont actuellement vierges de toutes constructions, à l'exception, pour le n° xx3, d'un couvert à véhicules érigé dans sa partie nord. Il est aussi voisin, au sud, du terrain n° xx6, qui supporte un chalet, habité par C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ (les époux C-D \_\_\_\_\_). À environ un kilomètre de ces parcelles se trouve l'arrêt de bus « E \_\_\_\_\_ ». Au sud-est de ce périmètre, le lieu dit « F \_\_\_\_\_ » comprend, entre autres, les terrains n°s xx7, xx8 et xx9, de surfaces respectives de 1520 m<sup>2</sup>, de 3144 m<sup>2</sup> et de 2022 m<sup>2</sup> et rangés en zone touristique faible densité T4, à environ 800 mètres de l'arrêt de bus précité.

**B.** Le 30 avril 2018, un Sous-groupe de travail cantonal « Autorisations de construire Commune de A \_\_\_\_\_ » (SGT) a rendu son rapport dans lequel il relevait notamment que le conseil communal avait autorisé, dans certains cas, la construction de résidences principales dans les zones T3 et T4. Or, l'article 107 lettre a RCCZ afférent à la zone touristique T3 disposait, dans sa version homologuée par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003, que cette zone était destinée aux résidences secondaires de vacances individuelles ou groupées. Quant à l'article 108 lettre a RCCZ, afférent à la zone de chalets T4, il prévoyait, dans sa mouture homologuée par cette même autorité à ces mêmes dates, que cette zone était destinée aux résidences principales et secondaires. Il était donc nécessaire de réviser les articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ afin de lever toute ambiguïté au sujet de l'admissibilité des résidences principales dans la zone T3 et dans la zone T4.

Dans son rapport, le SGT constatait aussi que l'ex-commune de A \_\_\_\_\_ avait utilisé un tableau des zones dont la teneur différait de celui homologué par le Conseil d'Etat le 6 février 2002, respectivement le 25 juin 2003. En résumé, ces différences concernaient l'utilisation pour des bureaux de surfaces autorisées dans la zone touristique

moyenne densité T2, respectivement dans les zones T3, et T4 ; les largeurs maximales admises ; les longueurs maximales de la zone touristique centre T1 ; les hauteurs maximales des zones T3 et T4 ; les distances aux limites (D aval) de la zone T2 et le bonus de densité pour un plan de quartier en zone T4.

Le 14 juin 2018, le Conseil d'Etat a rendu un rapport intitulé « Dossier des constructions de la commune de A \_\_\_\_\_ – Résultat des contrôles et mesures prises par le Conseil d'Etat » dans lequel il énumérait diverses mesures qui devaient être prises par l'ex-commune de A \_\_\_\_\_, lesquelles visaient notamment à réviser la formulation des articles 107 et 108 RCCZ afin de « lever toute ambiguïté », ainsi qu'à appliquer le tableau des zones dans sa version homologuée par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003.

**C.** Le 21 septembre 2018, le conseil communal de A \_\_\_\_\_ a mis à l'enquête publique au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx une modification de l'article 107 lettre a RCCZ relatif à la zone T3, de l'article 108 lettre a RCCZ relatif à la zone T4 et du tableau des zones dans une version intitulée « Article 97 – ③ Tableau prochainement en vigueur (une fois homologué par le Conseil d'Etat et entré en force) ». À lire ces documents, les articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ étaient modifiés en ce sens que l'expression « principales » était apposée au vocable « résidences ». La nouvelle teneur de ces dispositions était la suivante :

« Art. 107            Zone touristique T3

- a) Cette zone est destinée aux résidences principales et secondaires de vacances individuelles ou groupées.
- b) Les commerces, locaux de travail et autres équipements sont autorisés dans le cadre de plans de quartier à vocation touristique.
- c) Constructions interdites : les artisanats et les ruraux.

Art. 108            Zone de chalets T4

- a) Cette zone est destinée aux résidences principales et secondaires.
- b) Constructions interdites : les commerces, les artisanats et les ruraux. Les ruraux existants restent toutefois au bénéfice des droits acquis. ».

Quant au projet de nouveau tableau des zones, il comportait divers changements, admettant notamment la construction de bureaux dans les zones T3 et T4. Cette version de 2018 supprimait aussi, en lien avec les zones T3 et T4, les largeurs

maximales respectives de 18 mètres et de 9 mètres définies par le tableau des zones dans sa version homologuée par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003 et encore en vigueur lors de l'enquête publique au B.O. du xxx 2018. Les hauteurs maximales passaient de 8,5 mètres à 9 mètres en zone T3, respectivement de 7,5 mètres à 8 mètres en zone T4. En cas d'adoption d'un plan de quartier, les indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) admis en zone T3 et T4 passaient de 0,3 à 0,35 en zone T3, respectivement de 0,25 à 0,3 en zone T4.

Dans le rapport de conformité selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) du 24 juillet 2018 (rapport OAT) établi par le bureau G \_\_\_\_\_ Sàrl, il était exposé que, dans un courrier daté du mois de juin 2018 et adressé aux communes du Valais, le Conseil d'Etat avait déclaré qu'en raison des modifications législatives importantes en cours, qui concernaient notamment le Plan directeur cantonal (PDC), la loi d'application du 23 janvier 1987 (LcAT ; RS/VS 701.1) de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700), la loi sur les constructions du 8 février 1996 (aLC ; RSV 705.1) et l'ancienne ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss, actes législatifs restés en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017 et remplacés, dès cette date, par la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC ; RS/VS 705.1], respectivement par l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions [OC ; RS/VS 705.100]), seules les révisions globales des plans d'affectation des zones et des règlements communaux des constructions et des zones seraient prises en compte à l'avenir. Les demandes tendant à l'homologation partielle de ces textes ne seraient traitées qu'en cas d'urgence et pour autant qu'elles répondent à un intérêt public, à un besoin justifié et qu'elles soient de portée limitée d'un point de vue spatial et temporel. De l'avis du SDT, la révision envisagée était justifiée du point de vue de l'urgence et de l'intérêt public. En effet, le SGT, qui avait été désigné par le Conseil d'Etat en lien avec le dossier des constructions illicites de la commune de A \_\_\_\_\_, avait constaté dans son rapport du 30 avril 2018 qu'il était nécessaire de réviser les articles 107 et 108 RCCZ afin de lever toute ambiguïté au sujet de l'admissibilité des résidences principales dans les zones T3 et T4. En outre, il était nécessaire d'appliquer le tableau des zones dans sa version homologuée par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003, étant donné que ce dernier avait été modifié par la commune de A \_\_\_\_\_ sans faire l'objet de la procédure définie aux articles 34 et suivants LcAT. Ainsi, la révision en cause répondait à la demande du Conseil d'Etat, ce qui dispensait de s'attarder davantage sur sa justification. En outre, la révision en cause visait à autoriser la construction de résidences principales dans les zones T3 et T4, répondant ainsi à la volonté de la commune de A \_\_\_\_\_ d'avoir une

population résidente plus importante en dehors de la haute saison touristique, ce qui permettait d'engendrer une activité socio-économique plus importante à l'année. De plus, les zones T3 et T4 étaient équipées en infrastructures et le déneigement y était assuré. Au besoin, l'offre en transports publics et scolaires serait étoffée dans le futur.

Par écritures du 9 octobre 2018, X \_\_\_\_\_ et consorts ont formé opposition contre la révision précitée. Le 16 novembre 2018, une séance de conciliation a eu lieu en présence du conseil communal et de X \_\_\_\_\_ et consorts, laquelle n'a pas abouti. Le conseil communal a levé ces oppositions le 4 décembre 2018.

Le 12 décembre 2018, le conseil général a approuvé les modifications partielles du RCCZ. Dite décision a été rendue notoire par publication au B.O. n° xxx du xxx 2018.

**D.** Le 17 janvier 2019, X \_\_\_\_\_ et consorts ont recouru au Conseil d'Etat contre cette décision, demandant son annulation.

**E.** Dans son préavis de synthèse du 2 octobre 2019, le SDT a recommandé au Conseil d'Etat d'homologuer la révision partielle du RCCZ portant sur ses articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ et la nouvelle teneur du tableau des zones, sous réserve du droit connu et des recours. Dans ce document, il était notamment mentionné que, du point de vue de la fiche C.1 du PDc, la commune de A \_\_\_\_\_ était classée en catégorie « A » en ce qui concernait le dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat. L'étendue de ces dernières était donc inférieure aux besoins des 15 prochaines années. Elle était d'autant moins surdimensionnée que le taux de croissance démographique pour les années 2015 à 2040 pour la sub-région MS2 « A \_\_\_\_\_-H \_\_\_\_\_ » s'élevait à 118 %, ce qui correspondait à l'un des taux les plus élevés du canton. D'où une réelle demande pour de la résidence principale sur le territoire de la commune de A \_\_\_\_\_. Il convenait donc, conformément à la fiche C.1 du PDc, d'assurer le développement vers l'intérieur en identifiant et en mobilisant les réserves internes afin de densifier le tissu bâti et de maintenir une qualité appropriée de l'habitat.

**F.** Le 10 juin 2020, le Conseil d'Etat a rejeté le recours de X \_\_\_\_\_ et consorts du 17 janvier 2019. En substance, il a souligné que la révision litigieuse ne résultait pas d'une urgence, mais qu'elle faisait suite à l'adoption de l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101). Il ressortait notamment d'un arrêt du Tribunal fédéral du 4 avril 2014 - qui se révèle être l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral en la cause 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 ayant trait à un cas d'application de l'article 75b Cst en lien avec un permis de bâtir trois habitations avec garage enterré à I \_\_\_\_\_ sur deux biens-fonds rangés en zone T4 - que l'article 108 RCCZ, dans sa version homologuée

par le Conseil d'Etat le 6 février 2002, respectivement le 24 juin 2003, affectait la zone T4 aux résidences secondaires, les résidences principales n'étant pas expressément exclues de ce secteur, comme l'étaient les commerces, artisanats et ruraux visés par l'article 108 lettre c RCCZ. Dans la mesure où les autorités communales souhaitaient obtenir une population résidente plus importante hors de la saison touristique afin de développer une activité socio-économique tout au long de l'année, selon ce qui figurait en page 5 du rapport OAT, il leur appartenait de procéder à une modification législative afin de définir précisément l'affectation de ces zones à bâtir sans toutefois en augmenter le dimensionnement.

Se référant au préavis du SDT du 2 octobre 2019, lequel se rapportait à la fiche C.1 du PDc, le Conseil d'Etat a aussi retenu que la surface occupée par les zones à bâtir de la commune de A \_\_\_\_\_ affectées à l'habitat n'était pas surdimensionnée. Selon le SDT, il existait une demande relative à la résidence principale. Il appartenait ainsi à cette commune d'assurer le développement du tissu bâti vers l'intérieur. Dite démarche impliquait d'identifier et de mobiliser les réserves internes afin de densifier le milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat. La révision litigieuse permettait ainsi la construction de résidences principales dans des secteurs se situant, en majorité, à I \_\_\_\_\_, mais aussi à J \_\_\_\_\_ et aux K \_\_\_\_\_. En outre, la zone T3 et la zone T4 comportaient déjà un nombre important de résidences principales et étaient largement bâties. Ainsi, la modification des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ correspondait au développement recherché vers l'intérieur en tenant compte des besoins de la population tout au long de l'année sur des parcelles déjà grandement équipées.

Le Conseil d'Etat a aussi souligné qu'il avait chargé, dans le courant du mois d'août 2017, le SGT de procéder à un contrôle par échantillonnage de la conformité des autorisations de construire délivrées depuis la fin du mois d'avril 2016, respectivement des dossiers de régularisation parmi lesquels des infractions avaient été constatées. Le rapport du SGT du 30 avril 2018, disponible sur le site Internet de l'État du Valais, mentionnait que la commune de A \_\_\_\_\_ utilisait un tableau des zones différent de celui qui avait été homologué par le Conseil d'Etat. Ces différences concernaient, en particulier, les aspects suivants : l'utilisation pour des bureaux de surfaces autorisées dans la zone touristique moyenne densité T2, respectivement dans les zones T3, et T4 ; les largeurs maximales admises ; les longueurs maximales de la zone touristique centre T1 ; les hauteurs maximales des zones T3 et T4 ; les distances aux limites (D aval) de la zone T2 et le bonus de densité pour un plan de quartier en zone T4. Les écarts entre les versions du tableau des zones s'inséraient dans le contexte historique afférent aux différentes révisions

du PAZ et du RCCZ de la commune de A \_\_\_\_\_ opérées au cours du temps (homologation par le Conseil d'Etat, le 16 septembre 1998, du PAZ afférent au secteur de I \_\_\_\_\_ et des prescriptions réglementaires y relatives ; homologation partielle du PAZ et du RCCZ le 6 février 2002 par cette même autorité, sous réserve de certains points, finalement avalisés le 25 juin 2003). En somme, le tableau des zones homologué le 16 septembre 1998 par le Conseil d'Etat avait été appliqué en lieu et place de ceux homologués le 6 février 2002 et le 25 juin 2003.

Ces différences entre la version homologuée par le Conseil d'Etat le 16 septembre 1998 et les dispositions du tableau des zones homologuées par cette même autorité le 6 février 2002 et le 25 juin 2003 ressortaient des travaux préparatoires du projet de nouveau tableau. Les nouvelles dispositions proposées et les dispositions modifiées ou supprimées par rapport au RCCZ en vigueur homologué par le Conseil d'Etat les 6 février 2002 et 25 juin 2003 étaient mentionnées en caractères rouges. Le SDT avait effectué une analyse de ces différences sur la base du rapport du SGT du 30 avril 2018. Les zones T1 à T4 demeuraient affectées à l'habitat, de sorte que leur but n'était pas modifié et que seules les activités praticables dans ces zones étaient adaptées. Au sujet des règles constructives, il était prévu de supprimer les largeurs maximales pour les zones T1 à T4 et de définir une longueur maximale de 30 mètres dans la zone T1. Les hauteurs maximales étaient fixées à 9 mètres (au lieu de 8,50 mètres) pour la zone T3 et à 8 mètres (au lieu de 7,50 mètres) pour la zone T4. La distance D aval de la zone T2 était modifiée et passait de l'entier de la hauteur à  $\frac{3}{4}$  de cette même dimension. Les densités, en cas d'adoption de plans de quartier, étaient augmentées de 0,05 pour les zones T3 et T4. Enfin, le degré de sensibilité au bruit de la zone T1 (DS) était fixé à II au lieu de III.

Il y avait donc lieu de constater que la révision litigieuse ne visait pas une régularisation de constructions illicites, mais une adaptation du tableau des zones qui consistait d'abord en la reprise de la version de ce tableau homologuée par le Conseil d'Etat le 6 février 2002, respectivement le 25 juin 2003 de la zone village V1, de la zone extension village V2, de la zone hameau V3, de la zone résidentielle forte densité R1, de la zone résidentielle moyenne densité R2, de la zone résidentielle faible densité R3, de la zone mixte A1, de la zone artisanale A2 et de la colonne intitulée « hors zone à bâtir ». Elle visait ensuite à la reprise, dans le tableau des zones, de la version homologuée par le Conseil d'Etat le 16 septembre 1998 de la réglementation applicable aux zones T1, T2, T3 et T4 et, enfin, de la colonne libellée « zone mixte » M5, qui avait été homologuée par le Conseil d'Etat dans le courant de l'année 2009. Toutes ces modifications figuraient dans la version qui devait être homologuée par le Conseil d'Etat et qui était libellée

« Article 97 – ③ Tableau prochainement en vigueur (une fois homologué par le Conseil d'Etat et entré en force) » qui devait remplacer toutes les versions antérieures. Il fallait souligner, sous l'angle de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), que la nouvelle rédaction des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ énonçait expressément que les zones T3 et T4 étaient dorénavant affectées à de la résidence principale. Cette nouvelle affectation n'avait pas pour but de contourner la LRS ni la jurisprudence fédérale relative à l'abus de droit, cet aspect devant être analysé par le conseil communal dans le cadre des futures procédures d'octroi des permis de bâtir.

Le même jour, le Conseil d'Etat a homologué la modification partielle du RCCZ adoptée le 12 décembre 2018 par le conseil général. Dite décision a été publiée au B.O. n° xxx du xxx 2020.

**G.** Le 29 juillet 2020, X \_\_\_\_\_ et consorts ont recouru céans contre prononcé, concluant à l'annulation de la décision du conseil général du 12 décembre 2018 publiée au B.O. n° xxx du xxx 2018 ainsi qu'à la mise à néant de la décision d'homologation du Conseil d'Etat du 10 juin 2020 publiée au B.O. n° xxx du xxx 2020, le tout sous suite de frais et dépens.

À titre de moyens de preuve, ils ont sollicité l'édition du dossier relatif à la modification des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ et au nouveau tableau des zones ayant fait l'objet de la publication au B.O. n° xxx du xxx 2018, du dossier relatif aux directives du Conseil d'Etat en lien avec le communiqué de presse qui, selon eux, avait paru dans le B.O. « à la fin xxx 2018 », du dossier relatif à la décision de remise en état du 4 décembre 2015 portant sur la parcelle n° xx6 des époux C-D \_\_\_\_\_ et du dossier traitant de la demande d'autorisation de construire du 7 janvier 2016 déposée par ceux-ci en lien avec ce bien-fonds. Ils ont aussi requis l'édition, par l'instance précédente, du dossier complet relatif à la décision rendue par le Conseil d'Etat le 10 juin 2020.

À la forme, X \_\_\_\_\_ et consorts se sont d'abord plaints d'un défaut de motivation, pointant notamment diverses contradictions entre le prononcé juridictionnel du Conseil d'Etat du 10 juin 2020 et les indications figurant dans le rapport OAT.

Au fond, ils ont dénoncé les travaux effectués sur le chalet occupant le terrain n° xx6, lesquels avaient, à leur avis, été réalisés sans droit. Pour ce qui était de l'adoption des nouveaux articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ, l'article 75b alinéa 1 Cst et le PDC imposaient de procéder à une révision du PAZ à l'échelle de l'entier du territoire de la commune de A \_\_\_\_\_ et non pas sous le seul angle des zones T3 et T4. Ainsi, la révision partielle du RCCZ opérée par la commune de A \_\_\_\_\_ n'était pas

admissible, ce d'autant plus qu'elle ne répondait à aucune urgence. De plus, la demande en résidences principales était inexistante pour le secteur de I \_\_\_\_\_. La construction de bureaux, autorisée par le nouveau tableau des zones, ne répondait à aucun besoin et se révélait donc illicite.

X \_\_\_\_\_ et consorts se sont encore plaints du fait que l'homologation de la révision des nouveaux articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ ne visait finalement qu'à régulariser les résidences principales érigées illicitement dans la zone T3, respectivement dans la zone T4. Ainsi, cette mesure n'était fondée sur aucun intérêt public. Le nouveau tableau des zones ne visait, quant à lui, qu'à entériner celui appliqué de manière illicite pendant 20 ans. Il en résultait donc aussi une violation du principe de non-rétroactivité. Il fallait de surcroît mettre en évidence que les zones T3 et T4 ne se prêtaient pas à une quelconque densification, au motif que l'IBUS maximal applicable dans les zones T3 et T4 (de 0,3, respectivement de 0,25) serait largement inférieur à celui prévalant dans les secteurs T1 et T2 – qui s'élevait à 0,8, respectivement à 0,6). En outre, l'homologation du nouveau tableau des zones empêchait la commune de A \_\_\_\_\_ de se conformer aux instructions émises par le Conseil d'Etat dans son rapport du 14 juin 2018 selon lesquelles il incombait à cette collectivité publique de procéder à un examen des décisions rendues depuis l'arrêt du Tribunal fédéral du 2 avril 2012 – qui n'est autre que l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_423/2011 du 2 avril 2012 confirmant, au considérant 3.3 l'arrêt de la Cour de céans du 1<sup>er</sup> septembre 2011 rendu en la cause A1 11 113 et qui soulignait qu'il n'était pas possible d'adopter des dispositions de droit communal excluant de la surface brute de plancher certaines surfaces commerciales que le droit cantonal prescrivait de prendre en compte dans ce calcul. Enfin, X \_\_\_\_\_ et consorts se sont plaints d'une constatation inexacte des faits, soulignant notamment que le Conseil d'Etat avait retranscrit de manière imprécise le contenu de la modification des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ dans son prononcé juridictionnel du 10 juin 2020.

Le 26 août 2020, le Conseil d'Etat a proposé le rejet du recours sous suite de frais.

Le 15 septembre 2020, le conseil communal a répondu au recours, proposant lui aussi son rejet sous suite de frais et dépens. Il a souligné que les aménagements réalisés sur les parcelles n<sup>os</sup> xx6 et xx3 avaient fait l'objet d'une procédure de régularisation spécifique sans aucun lien avec la révision du RCCZ qui faisait l'objet de la présente procédure. De plus, les zones T3 et T3 occupaient une grande surface de la station de I \_\_\_\_\_, les parcelles n<sup>os</sup> xx6 et xx3 n'en présentant qu'une infime partie, parmi une multitude d'autres terrains. En outre, la modification partielle du RCCZ ne visait pas à

régulariser des constructions potentiellement illicites situées dans les zones T3 et T4. Aucune rétroactivité n'était à déplorer sur ce point. Enfin, les modifications apportées aux articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ répondaient effectivement à une demande du Conseil d'Etat. Il en allait de même des modifications apportées au tableau des zones, si bien que les critiques formulées par X \_\_\_\_\_ et consorts devaient être écartées sur ce point.

La modification en cause n'avait pas pour but, contrairement à ce qu'avançaient X \_\_\_\_\_ et consorts, de régulariser des constructions potentiellement illicites sises dans les zones T3 et T4, puisqu'elle n'emportait aucun effet rétroactif. De plus, et conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, seul importait, en matière de réalisation des constructions, le droit applicable à l'époque de la construction litigieuse, à savoir l'ancienne pratique de l'ex-commune de A \_\_\_\_\_, à moins que la législation postérieure soit plus favorable. Ainsi, les anciens permis de bâtir délivrés demeuraient valables. Cela revenait, dans les deux cas, à admettre la construction de résidences principales dans les zones T3 et T4. De plus, l'ajout de l'expression « résidences principales » aux articles 107 et 108 RCCZ répondait à une demande formulée expressément par le Conseil d'Etat, qui visait à lever toute ambiguïté au sujet de l'admissibilité des résidences principales dans ces secteurs. La révision du tableau des zones ne visait finalement qu'à reprendre sa version homologuée par le Conseil d'Etat le 16 septembre 1998, appliquée, dans les faits, à la place de la version du 6 février 2002 et du 25 juin 2003. Ainsi, la commune de A \_\_\_\_\_ s'était bel et bien conformée aux injonctions du Conseil d'Etat.

Dans leur duplique du 9 octobre 2020, X \_\_\_\_\_ et consorts ont implicitement confirmé leurs conclusions, soulignant que le chalet situé sur le n° xx6 était habité en tant que résidence principale, ce sans permis d'habiter.

### **Considérant en droit**

**1.1.** L'affaire concerne l'homologation de la modification partielle des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ ainsi que du tableau des zones de la commune de A \_\_\_\_\_. La voie du recours de droit administratif céans est ouverte tant contre la décision du Conseil d'Etat qui statue sur un recours des opposants à la planification (art. 37 al. 4 LcAT) que contre la décision d'homologation (art. 38 al. 3 LcAT). Ces procédures sont connexes, de sorte que le sort réservé au recours ouvert selon l'article 37 alinéa 4 LcAT a les mêmes incidences, pour les questions traitées, sur la décision d'homologation dont

la force obligatoire est conditionnée par le sort du recours relatif à l'issue de l'opposition (cf. p. ex. ACDP A1 20 70 du 31 août 2020 consid. 1.1 ; A1 15 59 / A1 15 60 du 30 septembre 2016 consid. 1.1).

**1.2.** Après avoir accepté, le 10 février 2019, la fusion de leurs communes sous le nom de « A \_\_\_\_\_ », les citoyens de A \_\_\_\_\_ et de H \_\_\_\_\_ ont également adhéré, le 19 mai 2019, au contrat de fusion proposé par les autorités. Celui-ci, fondé sur l'article 141 de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo ; RS/VS 175.1), prévoit que la commune de A \_\_\_\_\_ reprend tous les droits et obligations des communes fusionnées (art. 12 al. 1) et règle leurs affaires pendantes (art. 14).

Cela étant, la commune de A \_\_\_\_\_ s'est subrogée de plein droit à l'ex-commune de A \_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (art. 1 et 3 de la décision du 11 mars 2020 concernant la fusion des communes municipales et bourgeoisiales de A \_\_\_\_\_ et H \_\_\_\_\_). Elle dispose ainsi de la qualité de partie (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 6 let. b de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

**1.3.** Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a al. 1 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al.1, 46 et 48 LPJA), hormis la seconde conclusion des recourants tendant à l'annulation de « la modification partielle du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de A \_\_\_\_\_ adoptée par le Conseil général, en séance du 12 décembre 2018, objet de la publication parue dans le Bulletin Officiel n° xxx du xxx 2018 et de la publication parue dans le Bulletin Officiel n° xxx du xxx 2020 [...] ». Une telle conclusion est, dans son principe, irrecevable. En effet, on rappellera qu'en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat du 10 juin 2020 statuant sur le recours administratif du 17 janvier 2019 s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 al. 1, 60 al. 1 et 72 LPJA ; ACDP A1 20 36 du 22 décembre 2020 consid. 1.1 ; Pierre Moor /Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3<sup>e</sup> éd. 2011, p. 812). Elle est donc seule attaquable c'éans. En l'occurrence, à lire l'argumentation juridique qu'ils développent dans leur mémoire de recours de droit administratif du 29 juillet 2020, les recourants critiquent les modifications apportées aux articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ, mettant notamment en évidence le caractère contraire de ces nouvelles dispositions à l'article 75b Cst. Ils s'en prennent encore aux modifications opérées sur le tableau des zones de la commune de A \_\_\_\_\_, soulignant notamment que l'adoption de cette tablelle reviendrait à avaliser des constructions érigées de manière illicite dans les zones T3 et T4 (cf., à ce sujet, les griefs développés en pages 18 et suivantes de l'écriture précitée). L'on comprend par là qu'ils critiquent en réalité le prononcé administratif du

Conseil d'Etat du 10 juin 2020, décision qui, finalement, confirme les modifications adoptées par le conseil général dans sa décision du 12 décembre 2018. La conclusion précitée ne pourra donc être examinée qu'en ce sens que les critiques faites au conseil général visaient en réalité le prononcé juridictionnel du 10 juin 2020 du Conseil d'Etat, seul attaquant césans (art. 72 LPJA).

**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 parties ont sollicité l'administration des moyens de preuve suivants : l'édition du dossier relatif à la modification des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ et du tableau des zones de la commune de A \_\_\_\_\_ ; le dossier relatif aux directives du Conseil d'Etat en lien avec le communiqué de presse « paru dans le Bulletin officiel à la fin xxx 2018 » ; le dossier afférent à la décision de remise en état du 4 décembre 2015 portant sur la parcelle n° xx6 propriété des époux C-D \_\_\_\_\_ ; le dossier traitant de la demande d'autorisation de construire du 7 janvier 2016 déposé par ces derniers en lien avec le bien-fonds n° xx6 ; le dossier complet relatif à la décision rendue par le Conseil d'Etat le 10 juin 2020.

**2.2.** Le droit d'être entendu, garanti à l'article 29 alinéa 2 Cst., comprend notamment celui de produire ou de faire administrer des preuves, à condition qu'elles soient pertinentes et de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). Le droit d'être entendu n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; 141 I 60 consid. 3.3 ; 138 III 374 consid. 4.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2D\_3/2021 du 14 avril 2021 consid. 3.1 ; 2C\_112/2020 du 9 juin 2020 consid. 3.1).

**2.3.** En l'occurrence, l'édition du dossier du Conseil d'Etat a été ordonnée d'office - et obtenue - le 30 juillet 2020 par la Cour de céans. La requête formulée par les recourants sous cet angle se révèle donc satisfaite. Quant à leur demande tendant à l'édition des différents dossiers que l'on vient d'énumérer (cf. *supra*, considérant 2.1), elle est également superflue, le dossier en possession du Tribunal cantonal étant suffisamment complet. En effet, il comprend notamment le préavis du SDT du 2 octobre 2019 (cf. dossier du Conseil d'Etat p. 35 ss). Le rapport OAT afférent à la révision litigieuse a également été produit (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 10 ss). Il en va de même de la version du tableau des zones homologué par le Conseil d'Etat le 6 février 2002 et le 25 juin 2003

ainsi que de celle ayant fait l'objet de l'homologation litigieuse (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 56 ss). Enfin, le rapport du Conseil d'Etat a aussi été versé en cause (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 63 ss). Il en va de même de la décision d'homologation du Conseil d'Etat du 10 juin 2020 (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 127 s.).

**3.1.** La décision attaquée délimite le cadre matériel admissible du litige (Benoît Bovay, Procédure administrative, 2<sup>e</sup> éd. 2015, p. 554). En application de ce principe, la contestation susceptible d'être portée devant le Tribunal doit se rapporter aux questions examinées par l'autorité précédente ou qui auraient dû l'être (ACDP A1 20 xxx du 29 septembre 2020 consid. 5.3).

**3.2.** En l'espèce, les recourants s'en prennent d'abord aux travaux effectués par les époux C-D \_\_\_\_\_ sur le chalet érigé sur la parcelle n° xx6. À les lire, un ordre d'arrêt des travaux aurait été prononcé par le conseil communal au mois de septembre 2008 en lien avec divers travaux qui auraient été effectués sur cette construction. Malgré cette décision, les ouvrages réalisés sur cet ouvrage auraient été poursuivis. Ils concerneraient notamment un agrandissement du sous-sol et des sauts-de-loup, la création d'un spa, d'un étage dans les combles, la réalisation d'aménagements extérieurs dans et sur le lit du torrent voisin de cette habitation (construction d'un pont sur le torrent situé à l'est du n° xx6, mise en place de fondations en béton et de murs de soutènement). Parmi les irrégularités affectant cette construction, il faudrait encore citer, de l'avis des recourants, le dépassement de la densité, dont le calcul ne tiendrait pas compte de nombreuses pièces et locaux (notamment du garage) dont le chalet construit sur le bien-fonds n° xx6 était équipé. Ainsi, la surface brute de plancher utile (SBPU) totale de l'ouvrage s'élèverait à 971,62 m<sup>2</sup>, ce qui correspondrait à une densité de 0,54, équivalant quasiment au double de l'indice maximal en zone T3. L'IBUS maximal admis dans ces zones n'aurait donc pas été respecté par les constructeurs. De plus, ces derniers ne fréquenteraient qu'occasionnellement leur chalet de l \_\_\_\_\_, ce qui serait contraire à l'affectation de cette habitation en tant que résidence principale. En outre, la hauteur du chalet serait de 8,38 mètres, mais aurait été calculée par rapport à la poutre faîtière, contrairement aux réquisits de l'OC, qui commanderaient pourtant de calculer cette dimension depuis l'intersection avec la ligne supérieure de la toiture. De plus, le tracé du terrain naturel figurant sur les plans ne serait pas correct. Ainsi, la hauteur effective du chalet excéderait de 40 centimètres la hauteur maximale autorisée en zone T3, qui serait de 8,5 mètres. Il en irait de même de la longueur du chalet, au niveau du rez-de-chaussée, qui atteindrait 22,3 mètres au lieu des 18 mètres autorisés par le tableau des zones homologué par le Conseil d'Etat le 6 février 2002, respectivement le 25 juin 2003.

Quant au sous-sol, la longueur du mur atteindrait 24,10 mètres au lieu des 8 mètres autorisés en zone T3. En particulier, la longueur du mur est situé à ce niveau atteindrait 22,8 mètres au lieu des 20 mètres autorisés. Enfin, les agrandissements querellés seraient supérieurs au maximum de 30 % fixé par l'article 11 LRS. Aucun permis d'habiter n'aurait d'ailleurs été délivré pour cette habitation.

Les recourants invoquent encore que plusieurs demandes d'autorisation de construire visant à régulariser les travaux que l'on vient de décrire auraient été déposées. À deux reprises, leurs auteurs auraient toutefois retiré ces requêtes (projets du 3 octobre 2008 et du 18 décembre 2009). Le conseil communal aurait alors pris acte de ces démarches sans toutefois ordonner une quelconque remise en état en lien avec les ouvrages réalisés illicitement sur le chalet du n° xx6, ce procédé ayant d'ailleurs été qualifié de contraire à l'article 51 LC – norme de droit cantonal définissant les étapes de la procédure de remise en état des lieux - par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 18 août 2015 rendu en la cause 1C\_167/2015. Après plusieurs mises en demeure des recourants, le conseil communal aurait finalement notifié, le 4 décembre 2015, un ordre de remise en état aux copropriétaires du bien-fonds précité, décision qui impartissait aux constructeurs un délai de six mois pour procéder aux rectifications nécessaires en lien avec les ouvertures en façades, avec la toiture située sur le volume nord et les sauts-de-loup, la densité et le respect de l'affectation du bâtiment. Or, cette décision n'aurait jamais été exécutée, malgré son entrée en force. En toute hypothèse, au vu des irrégularités affectant la construction précitée, toute éventuelle demande de régularisation devrait être refusée par le conseil communal.

Il faut cependant relever qu'à lire le prononcé juridictionnel du Conseil d'Etat du 10 juin 2020, respectivement sa décision d'homologation du même jour, le présent litige porte exclusivement sur l'homologation des modifications partielles des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ ainsi que sur les adaptations apportées au tableau des zones de la commune de A \_\_\_\_\_. Il ne concerne donc nullement la question de la conformité au droit du chalet situé sur le bien-fonds n° xx6. Les critiques émises en lien avec cette habitation, qui excèdent l'objet du litige ainsi circonscrit, sont donc irrecevables, étant précisé que certaines d'entre elles ne font que reprendre celles déjà émises dans l'affaire A1 17 81 jugée par le Cour de céans le 22 septembre 2017 et confirmée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C\_599/2017 du 22 mai 2018.

**4.** À la forme, les recourants se plaignent d'abord d'un défaut de motivation.

4.1. En lien avec l'argumentation adoptée par le Conseil d'Etat, ils soulignent d'abord le fait que, contrairement à ce qu'aurait retenu l'instance précédente, la commune de A \_\_\_\_\_ n'aurait aucunement fait référence à un arrêt qu'aurait rendu le Tribunal fédéral le 4 avril 2014 et qu'elle se serait bornée à invoquer que la révision litigieuse répondrait à une demande du canton. Elle n'aurait ainsi pas procédé à l'analyse de la clause de besoin, prétendant seulement à titre accessoire, en page 5 du rapport OAT, que cette modification permettait la construction de résidences principales dans les zones T3 et T4 pour assurer la présence d'une population résidente plus importante à l'année sur le territoire de la commune de A \_\_\_\_\_. Ce serait donc à tort que le Conseil d'Etat aurait retenu que la révision litigieuse répondait à cet objectif.

En l'occurrence, au paragraphe libellé « Raisons et objectifs de la présente modification partielle » du rapport OAT, la commune de A \_\_\_\_\_ a précisément exposé que la révision litigieuse répondait à une demande du canton et qu'elle permettait la construction de résidences principales en zone T3, respectivement en zone T4, ce qui répondait à une volonté de cette collectivité publique d'avoir une population résidente plus importante hors de la haute saison touristique, élément de nature à engendrer une activité socio-économique élargie sur l'année. De plus, les zones T3 et T4 étaient équipées en infrastructures, le déneigement y étant assuré. Au besoin et en fonction de la demande, l'offre en transports publics et scolaires devait être étendue. En outre, il était précisé que la clause du besoin n'avait pas à être motivée, puisque la révision litigieuse répondait à une demande expresse du Conseil d'Etat. Force est donc de constater que la commune de A \_\_\_\_\_ a bel et bien souligné que la révision litigieuse visait à assurer la présence d'une population résidente plus importante tout au long de l'année, y compris hors de la haute saison touristique. L'on ne voit donc pas en quoi elle se serait fondée sur cet argument à titre « accessoire », ni en quoi le Conseil d'Etat aurait eu tort de retenir cette thèse. De plus, la commune de A \_\_\_\_\_ a aussi expliqué pourquoi elle n'avait pas effectué une analyse approfondie de la clause de besoin, puisqu'elle a indiqué avoir procédé à la révision litigieuse selon les instructions du Conseil d'Etat. Quant à la question de savoir si le canton a ou non effectivement formulé une telle demande, elle relève du fond de la cause et sera examinée ci-après (cf. *infra*, considérant 5.3).

Au sujet de la référence faite par le Conseil d'Etat à « l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 avril 2014 » - qui se révèle être l'arrêt du Tribunal fédéral rendu en la cause 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 ayant trait à un cas d'application de l'article 75b alinéa 1 Cst., l'on constate, à lire le prononcé administratif attaqué, que l'instance précédente n'a cependant jamais prétendu que la commune de A \_\_\_\_\_ se serait, elle aussi, référée à cette

jurisprudence. L'on ne perçoit donc pas en quoi ce procédé rédactionnel serait constitutif d'une violation du droit d'être entendu des recourants.

**4.2.** Les recourants pointent également une contradiction entre le prononcé juridictionnel entrepris et le rapport OAT. À leur avis, le rapport OAT rédigé à la demande de la commune de A \_\_\_\_\_ énoncerait que la révision litigieuse serait urgente, alors que le Conseil d'Etat aurait souligné que tel ne serait pas le cas. Dans ce contexte, il faut, certes, relever que le Conseil d'Etat a retenu, dans son prononcé juridictionnel du 10 juin 2020, que la révision litigieuse n'était pas urgente alors que, dans le rapport OAT, la commune de A \_\_\_\_\_ a prétendu le contraire. Il est vrai que ce procédé semble traduire, au premier abord, une certaine contradiction entre la position de la commune de A \_\_\_\_\_ et celle du Conseil d'Etat. L'on ne saurait toutefois en inférer une violation du droit d'être entendu des recourants, étant donné que la question de savoir si la révision litigieuse répond ou non à une certaine urgence résulte du fond de la cause et sera traitée ci-après (cf. *infra*, considérant 5.3). Cette critique doit donc être écartée. Au surplus, l'on retiendra que le Conseil d'Etat a ensuite exposé, dans le prononcé entrepris, que cette révision faisait suite à l'adoption de l'article 75b alinéa 1 Cst, norme de droit constitutionnel limitant la proportion de résidences secondaires à 20 % au maximum du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune, opérant ainsi une substitution de motifs. Cette manière de faire n'est pas non plus critiquable, étant donné que les recourants ont eux-mêmes fait référence à la LRS dans leur mémoire de recours administratif du 17 janvier 2019 (cf. notamment la page 14 de cette écriture : cf. dossier du Conseil d'Etat ) – plus précisément à l'article 6 alinéa 1 LRS, norme de droit fédéral prévoyant que, dans les communes dont la proportion de résidences secondaires déterminée conformément à l'article 5 LRS est supérieure à 20 %, aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée - si bien qu'ils ne peuvent en toute hypothèse prétendre avoir été surpris par ce raisonnement.

**4.3.** Les recourants critiquent aussi le fait que le Conseil d'Etat n'aurait pas analysé la question de savoir s'il était ou non possible de déroger à la jurisprudence relative à l'article 75b alinéa 1 Cst qui commanderait de procéder à une révision globale de la planification communale. Il est vrai que, dans la décision attaquée, l'instance précédente n'a pas expressément examiné ce point. L'on rappellera que le Conseil d'Etat n'avait pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais qu'il pouvait au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, pouvaient être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2). L'on précisera aussi que les recourants ont été à même de soulever à nouveau ce grief devant la Cour de

céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen (ACDP A1 20 xxx du 16 mars 2021 consid. 3.4). L'on ne saurait donc y discerner une quelconque violation du droit d'être entendu des recourants.

**4.4.** Les recourants se plaignent aussi du fait que le Conseil d'Etat n'aurait pas tranché la question de la clause de besoin, plus particulièrement sous l'angle de la demande en résidences principales. Or, dans le prononcé administratif entrepris, l'instance précédente a précisé que cette question devait être tranchée dans le cadre de l'octroi des futurs permis de bâtir. L'on ne saurait donc formuler le moindre reproche de forme sur ce point, l'admissibilité de cet argument relevant, elle aussi du fond de la cause (cf. *infra*, considérant 5.3). Il en va de même de la question de savoir si la révision litigieuse répond ou non à un intérêt public ou si elle ne vise, au contraire qu'à régulariser les constructions illicites (cf. *infra*, considérant 6.3). Enfin, l'on ne discerne pas non plus quelles « variantes » la commune de A \_\_\_\_\_ devait, de l'avis des recourants, explorer dans le cadre de la révision des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ, respectivement de la modification du tableau des zones. Cette critique se révèle être elle aussi insuffisamment motivée (cf. art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA).

**4.5.** Les recourants critiquent enfin les explications apportées par le Conseil d'Etat en lien avec le contenu de la modification de la réglementation en pages 7 et suivantes de son prononcé du 10 juin 2020 sur leur recours administratif. À les lire, cet exposé ne serait pas pertinent pour le sort de la cause. L'on se contentera de relever que ces explications ont été faites en réponse au grief des recourants selon lequel la révision litigieuse ne viserait qu'à régulariser des constructions illicites. L'on ne voit donc pas en quoi violerait le droit d'être entendu des recourants le fait de résumer les diverses révisions opérées sur le RCCZ au fil du temps pour en arriver à la conclusion que la révision litigieuse ne visait pas à régulariser des constructions illicites, mais à adapter le tableau des zones. Cette critique doit donc être écartée.

En toute hypothèse, l'on ne perçoit pas en quoi l'instance précédente aurait failli à son obligation de motiver, puisqu'elle a exposé, dans le prononcé administratif entrepris, de manière détaillée les arguments pour lesquels le recours administratif du 17 janvier 2019 des recourants devait être rejeté, ce sur plus de deux pages. Ces derniers ont d'ailleurs été à même de contester cette décision devant la Cour de céans, si bien qu'une éventuelle violation de leur droit d'être entendus doit, en toute hypothèse, être considérée comme guérie (cf., sur ce point, l'arrêt du Tribunal fédéral 2C\_445/2020 du 16 mars 2021 consid. 3.2).

En définitive, le grief de violation de l'article 29 alinéa 2 Cst. doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

**5.1.** Dans un second grief, les recourants soutiennent que l'article 75b alinéa 1 Cst et le PDc imposeraient de procéder à une révision du PAZ à l'échelle de l'entier du territoire de la commune de A \_\_\_\_\_ et non pas sous le seul angle des zones T3 et T4.

**5.2.** L'article 75b alinéa 1 Cst dispose que les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

L'article 21 alinéa 2 LAT dispose que, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

L'article 7 alinéa 1 lettre a LRS dispose que dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2, al. 3 LRS.

L'article 107 lettre a RCCZ relatif à la zone T3, dans sa version partiellement homologuée du 25 juin 2003, disposait que cette zone est réservée aux résidences secondaires de vacances individuelles ou groupées

L'article 108 alinéa 1 RCCZ traitait de la zone T4 l'affectait à la construction de résidences secondaires.

**5.3.** En l'occurrence, il est vrai que, dans son arrêt relatif à la commune de L \_\_\_\_\_, auquel les recourants se réfèrent en page 14 de leur recours de droit administratif du 19 juillet 2020, le Tribunal fédéral a exposé qu'en raison de l'entrée en vigueur de l'article 75b alinéa 1 Cst., il fallait compter avec une baisse sensible des demandes de permis de construire. Ainsi, les réserves d'utilisation pour la construction d'habitations devaient être réexaminées à l'échelle de l'entier du territoire communal (ATF 140 II 25 consid. 4.3). Dans cette affaire, le secteur considéré (xxx) devait être pris en considération, parmi d'autres, dans l'examen de la réduction des possibilités de construire car il était situé en périphérie, dans une zone qui n'était que partiellement construite et équipée et qui n'était pas encore constructible, faute de plan de quartier (ATF 140 II 25 consid. 4.4 et 5). Ces principes ont notamment été confirmés dans les arrêts du Tribunal fédéral 1C\_568/2014/1C\_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.1 et 1C\_598/2013 du 6 décembre 2013 consid. 7).

Or, en l'espèce, les parcelles sises dans les zones T3 et T4 ne sont pas en périphérie. L'on peut prendre pour exemples le secteur « B \_\_\_\_\_ » (zone T3) dans lequel se trouve le bien-fonds n° xx1, copropriété des recourants, ou encore le périmètre « F \_\_\_\_\_ » (zone T4). Ces deux périmètres se situent à proximité du centre de la station de I \_\_\_\_\_. Il en va de même des parcelles notamment situées aux lieux-dits « N \_\_\_\_\_ » (zone T4), « O \_\_\_\_\_ » (zone T4), « P \_\_\_\_\_ » (T4), « Q \_\_\_\_\_ » (T4). Il ressort encore du rapport OAT que les parcelles rangées dans les zones T3 et T4 sont équipées en infrastructures, le déneigement y étant notamment assuré. Ces éléments ne sont pas contestés par les recourants. Ils ne nient pas le fait que l'offre en transports publics et scolaires sera aussi étoffée dans le futur (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 10). Ainsi, la référence que font les recourants à l'ATF 140 II 5 n'est pas pertinente.

L'on ajoutera encore qu'à lire le document libellé « Situation des zones à bâtir dévolues à l'habitat à l'échelle des communes (état au 24 mai 2017) », document disponible à l'adresse Internet xxx, et dont le contenu n'est non plus pas remis en cause, la zone à bâtir de la commune de A \_\_\_\_\_ n'est pas surdimensionnée, étant donné que la surface non bâtie est de 41,8 hectares pour un besoin théorique de 63,8 hectares. Il en résulte qu'un examen global de l'entier de la zone à bâtir de la commune de A \_\_\_\_\_ ne s'impose pas sous cet angle, de sorte qu'il était loisible à cette collectivité publique de procéder à la révision partielle litigieuse.

De plus, et contrairement à ce que les recourants invoquent dans leur détermination du 9 octobre 2020, le Tribunal fédéral, au considérant 2.7 de son arrêt 1C\_419/2019 du 14 septembre 2020, n'a pas dit qu'une révision globale du PAZ s'imposait, puisqu'il a seulement préconisé « une adaptation du plan d'affectation » dans le but de déterminer les besoins en zone à bâtir. C'est donc à tort que les recourants prétendent que seule une révision globale du PAZ et du RCCZ de la commune de A \_\_\_\_\_ devrait être opérée.

En conclusion, l'on ne saurait reprocher à la commune de A \_\_\_\_\_ d'avoir voulu effectuer une révision des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ, respectivement d'avoir adapté son tableau des zones, ce d'autant plus que cette démarche répond à une exigence formulée expressément par le Conseil d'Etat dans son rapport du 14 juin 2018 (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 75). Ce grief doit donc être rejeté.

**6.1.** Les recourants soulignent aussi qu'aucune demande ne justifierait la construction de résidences principales dans les zones T3 et T4 étant donné que la station de

I \_\_\_\_\_ aurait perdu l'essentiel de son attractivité, notamment du point de vue fiscal. Il en irait de même des bureaux autorisés par la révision litigieuse dans ces secteurs.

**6.2.** En l'occurrence, l'on ne saurait suivre cet argument. Ce serait en effet oublier que la question de la demande en résidences principales doit être examinée dans le cadre des futures procédures d'octroi des permis de bâtir nécessaires aux constructions situées dans ces zones, et non pas au stade de la planification. C'est également le constat qui ressort du considérant 2.4 de l'arrêt du 16 janvier 2018 rendu en la cause 1C\_103/2017 cité par les recourants. En effet, dans cette décision, le Tribunal fédéral a analysé la question de la demande existante en matière de résidences principales dans le secteur de I \_\_\_\_\_ dans le cadre de l'octroi d'un permis de bâtir. Quant à l'arrêt du Tribunal fédéral du 21 février 2017 rendu en la cause 1C\_107/2017 auquel se réfèrent aussi les recourants, il déclare le recours interjeté en cette cause irrecevable pour violation des règles de motivation de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110). Ainsi, cette jurisprudence ne leur est d'aucun secours. Au reste, l'on ne voit pas comment le Conseil d'Etat aurait pu prétendre que la demande en résidences principales serait de 118 % pour l'entier du territoire de la commune de A \_\_\_\_\_. En effet, ce chiffre, certes cité par le SDT dans sa détermination du 2 octobre 2019, concerne le taux de croissance démographique de la période 2015-2030 en lien avec l'absence de surdimensionnement de zone à bâtir (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 450).

Enfin, en ce qui concerne les bureaux, qui, à lire les recourants, seraient autorisés par la révision litigieuse alors qu'ils ne répondraient à aucun besoin, l'on remarquera qu'à lire la fiche C.4 « Zones d'activité économique » du PDc, les zones d'activités mixtes, de portée communale ou supracommunale, sont réservées à l'habitat, aux activités tertiaires (p.ex. bureaux, services, commerces) et aux activités économiques qui ne produisent que peu de nuisances. Elles doivent regrouper des activités diversifiées sur un espace compact et judicieusement localisé. En l'occurrence, les recourants ne démontrent pas en quoi les bureaux autorisés dans les zones T3 et T4 ne respecteraient pas ces réquisits, en particulier du point de vue des nuisances que leur présence engendrerait. Ils ne démontrent pas que l'emplacement de ces futures infrastructures serait inadapté. L'on ne comprend donc pas pourquoi cette activité devrait être exclusivement réservée aux secteurs T1 et T2. Ce grief doit donc être écarté.

**7.1.** D'après les recourants, la présente révision partielle du RCCZ ne répondrait à aucune urgence. Elle ne serait donc pas justifiée.

**7.2.** La commune de A \_\_\_\_\_ se réfère, certes, en page 3 de son rapport OAT, à une lettre datant du mois de juin 2018 que le Conseil d'Etat aurait adressée aux communes et dans laquelle il aurait précisé que les demandes d'homologation ayant trait à des révisions partielles des plans d'affectation des zones communaux ne seraient prises en considération que si elles étaient urgentes, d'intérêt public, que si elles répondaient à un besoin justifié et si elles étaient de portée limitée d'un point de vue spatial et temporel. À lire le passage du rapport OAT citant le contenu de cette correspondance (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 53), cette exigence aurait été formulée dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PDc, de la nouvelle teneur de la LcAT, de la LC et de l'OC, alors en cours de révision. Or, le PDc a été approuvé par le Conseil fédéral le 1<sup>er</sup> mai 2019. Les modifications apportées à la LC, respectivement à l'OC sont, quant à elles, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. La LcAT révisée est applicable depuis le 15 avril 2019. Ainsi, l'exigence selon laquelle il serait nécessaire de surseoir à statuer sur toute demande d'homologation relative à une éventuelle demande de révision partielle du PAZ qui ne serait pas urgente n'est plus d'actualité. Cette critique doit donc être écartée.

**8.1.** Les recourants se plaignent encore du fait que l'homologation de la révision litigieuse ne viserait finalement qu'à régulariser les résidences principales érigées illicitement dans la zone T3, respectivement la zone T4. Ainsi, la révision litigieuse ne serait fondée sur aucun intérêt public. Le nouveau tableau des zones ne viserait, quant à lui, qu'à entériner celui appliqué de manière illicite par la commune de A \_\_\_\_\_ pendant 20 ans. Il en résulterait aussi une violation du principe de non-rétroactivité.

**8.2.** L'article 1 alinéa 2 lettre a *bis* LAT et l'article 1 alinéa 2 lettre b LAT disposent que la Confédération, les cantons et les communes soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée et les mesures prises en vue de créer un milieu bâti compact.

À teneur de l'article 3 alinéa 3 lettre a *bis* LAT, les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment de prendre les mesures propres à assurer une densification des surfaces de l'habitat.

Selon la jurisprudence, le principe de regroupement des constructions ou de concentration nécessite que les bâtiments soient en règle générale rassemblés dans un espace déterminé cohérent et clairement séparé du territoire non construit (ATF 145 II 83 consid. 6.2 ; 141 II 50 consid. 2.5 ; 136 II 204 consid. 6.2.2 ; 116 la 335 consid. 4a ; arrêt du

Tribunal fédéral 1C\_442/2019 du 17 juin 2020 consid. 2.5). Il s'agit d'éviter le développement de constructions en ordre dispersé, de préserver les espaces agricoles, les paysages et les sites et d'assurer une utilisation mesurée du sol (ATF 119 la 411 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 4.2).

Il est largement reconnu qu'une urbanisation compacte – à l'opposé de structures urbaines dispersées – est la plus forte contribution à une utilisation mesurée du sol. Elle constitue la condition nécessaire pour la mise en place d'une mobilité durable et permet d'utiliser plus efficacement les infrastructures existantes, ce qui favorise à son tour le développement économique de la Suisse et sa compétitivité (Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire, FF 2010 959, p. xx6).

L'interdiction de la rétroactivité des lois, liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, résulte du droit à l'égalité de l'article 8 Cst., de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi garanties par les articles 5 et 9 Cst. L'interdiction de la rétroactivité (proprement dite) fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur, car les personnes concernées ne pouvaient, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ces faits et se déterminer en connaissance de cause. Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis (ATF 138 I 189 consid. 3.4 ; 119 la 254 consid. 3b et arrêt du Tribunal fédéral 1C\_366/2016 du 13 février 2017 consid. 2.1).

**8.3.** En l'espèce, il ne ressort d'abord pas de la version révisée du tableau des zones que les prescriptions qu'elle contient auraient pour vocation de s'appliquer de manière rétroactive à des constructions illicites érigées sous l'empire du tableau des zones modifié par l'ex-commune de A \_\_\_\_\_ en violation de la procédure définie aux articles 34 et suivants LcAT par rapport au tableau des zones homologué le 6 février 2002 et le 25 juin 2003 par le Conseil d'Etat. En effet, aucune disposition transitoire n'a été adoptée en ce sens. Les mêmes remarques doivent être faites en lien avec les critiques des recourants selon lesquelles la révision des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ aurait pour seul but de régulariser des constructions situées dans les zones T3 et T4 et qui seraient, à ce jour, indûment utilisées en tant que résidences principales. En effet, les recourants n'amènent aucun élément susceptible de démontrer que les versions révisées des articles 107 lettre a RCCZ et 108 lettre a RCCZ – qui permettent effectivement ce type de constructions dans les zones T3 et T4 - devraient s'appliquer de manière

rétroactive à des habitations actuellement indûment utilisées en tant que résidences principales. C'est donc à tort que les recourants prétendent que la révision litigieuse viserait à régulariser des constructions illicites « réalisées illégalement sur la base du tableau des zones erroné appliqué par la commune de A \_\_\_\_\_ depuis plus de dix ans ».

C'est le lieu de préciser que la révision litigieuse repose bel et bien sur un intérêt public, puisqu'elle permet la densification des zones T3 et T4, objectif expressément consacré à l'article 1 alinéa 2 lettre a *bis* LAT. En effet, le maintien, en l'état, de la réglementation actuelle rendrait les parcelles rangées dans les zones T3 et T4 inconstructibles (ACDP A1 19 201 du 29 octobre 2020 consid. 4 ; A1 18 130 du 14 juin 2019 consid. 7.4 confirmé dans l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 2.7). Or, bon nombre des parcelles rangées dans les zones T3 et T4 sont susceptibles d'être densifiées. L'on citera à titre exemplatif les parcelles n<sup>os</sup> xx2, xx3, xx4 et xx5 voisines du terrain n<sup>o</sup> xx1 copropriété des recourants et situés au lieu dit « B \_\_\_\_\_ », qui sont vierges de toutes constructions. En ce qui concerne la zone T4, l'on peut citer le secteur du lieu dit « F \_\_\_\_\_ », lequel comprend, entre autres, les terrains n<sup>os</sup> xx7, xx8 et xx9 qui ne sont actuellement que partiellement bâtis, alors que les surfaces respectives de ces terrains sont relativement importantes (1520 m<sup>2</sup>, 3144 m<sup>2</sup>, 2022 m<sup>2</sup>). Ces biens-fonds se prêtent donc bel et bien à une densification, ce d'autant plus qu'ils sont desservis par les transports publics, puisqu'ils se trouvent à proximité de l'arrêt de bus « E \_\_\_\_\_ ». L'on ne comprend donc pas pourquoi seul le secteur du R \_\_\_\_\_ devrait être densifié, au motif que ce village serait desservi par le train.

Les recourants prétendent aussi que les zones T3 et T4 ne se prêteraient pas à une densification, au motif que les IBUS maximaux applicables dans les zones T3 et T4 (de 0,3, respectivement de 0,25) seraient largement inférieurs à celui prévalant dans les secteurs T1 et T2 (0,8 et 0,6). Ainsi, seuls ces secteurs seraient propres à une densification du tissu bâti. C'est oublier que, comme on vient de le voir, le maintien de la réglementation actuelle rendrait les parcelles rangées dans les zones T3 et T4 inconstructibles : cela reviendrait à créer des îlots au centre de la zone à bâtir, ce que l'article 1 alinéa 2 lettre a *bis* LAT commande précisément d'éviter. L'on ne saurait donc, pour ce seul motif, renoncer à la révision litigieuse. De plus, le nouveau tableau des zones fait passer, dans le cas de l'adoption d'un plan de quartier, l'IBUS maximal admis en zone T3 de 0,3 à 0,35, respectivement de 0,25 à 0,3 en zone T4. Ces mesures favorisent donc la densification du secteur. Il en va d'ailleurs de même des dimensions des bâtiments, puisque, tel que révisé, le tableau des zones ne prévoit aucune largeur maximale pour

les bâtiments, au contraire de ce qui prévaut pour le droit en vigueur – qui fixe cette dimension à 18 mètres pour la zone T3 et à 9 mètres pour la zone T4). Les hauteurs maximales passent de 8,5 mètres à 9 mètres en zone T3, respectivement de 7,5 mètres à 8 mètres en zone T4, Ces différences permettent une urbanisation plus dense des zones T3 et T4 et sont donc favorables à la densification de ces zones. C'est donc à tort que les recourants soulignent encore que la révision litigieuse impliquerait une augmentation sensible de la largeur, de la longueur et de la hauteur maximales admissibles pour les constructions sises dans les zones T3 et T4 sans que ces mesures ne soient justifiées par un quelconque intérêt public.

Ces griefs doivent donc être écartés.

**9.** Les recourants se plaignent encore du fait que l'homologation du nouveau tableau des zones empêcherait la commune de A \_\_\_\_\_ de se conformer aux instructions émises par le Conseil d'Etat dans son rapport du 14 juin 2018, selon lesquelles il incombe effectivement à cette collectivité publique de procéder à un examen des décisions rendues « en remontant jusqu'à l'arrêt du Tribunal fédéral du 2 avril 2012 » (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 64). Les recourants ne motivent pas plus avant ce point de vue. Ces critiques, insuffisamment motivées, sont donc irrecevables (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA).

**10.** Les recourants se plaignent encore d'une constatation inexacte des faits. À bien les lire, ils n'auraient jamais prétendu que le Conseil d'Etat avait exigé, dans son rapport du 14 juin 2018, de corriger le tableau des zones, contrairement à ce que l'instance précédente aurait prétendu en rejetant leur recours administratif du 17 janvier 2019. Ils prétendent aussi que le Conseil d'Etat n'aurait repris qu'imparfaitement le contenu de la révision des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ dans son prononcé du 10 juin 2020. À les lire, l'instance précédente se serait limitée à énoncer que « le conseil général de A \_\_\_\_\_ [aurait] modifié les alinéas a) de ces articles en rajoutant l'expression « principales » après « résidences ». Or, la teneur exacte de la nouvelle mouture de l'article 107 lettre a RCCZ serait « Cette zone [serait] destinée aux résidences principales et secondaires de vacances individuelles ou groupées ». Quant à l'article 108 lettre a RCCZ révisé, il disposerait que « Cette zone [serait] destinée aux résidences principales et secondaires ».

D'abord, l'on soulignera, en lien avec certaines des critiques formulées par les recourants (problématique de la référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_874/2013 du 4 avril 2014 ; question de savoir si la révision litigieuse résultait ou non d'une demande du Conseil

d'Etat, respectivement appréciation du caractère accessoire ou secondaire de la justification avancée par la commune dans le rapport OAT selon laquelle la révision litigieuse viserait à assurer la présence d'une population résidente plus importante à l \_\_\_\_\_), que ces aspects ont déjà été traités plus haut (cf. *supra*, considérant 4.3). Il en va de même des motifs exposés par le Conseil d'Etat en lien avec le contenu de la modification de la zone et du caractère ou non fondé des modifications apportées à la hauteur maximale admise dans les zones T3 et T4 (cf. *supra*, considérants 4.3 et 6.3). Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces points.

Ensuite, il faut relever que, dans leur recours administratif du 17 janvier 2019, les recourants ont expressément invoqué qu'aucun changement des circonstances n'était intervenu, à l'exception des instructions émises par le Conseil d'Etat dans son rapport du 14 juin 2018 visant à une révision des articles 107 lettre a et 108 lettre a RCCZ, respectivement à une application correcte du tableau des zones homologué le 6 février 2002, respectivement le 25 juin 2003 par le Conseil d'Etat et à une correction des versions erronées de ce document (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 195). C'est donc à tort qu'ils se plaignent d'une constatation inexacte des faits sur ce point.

Enfin, l'on soulignera que les critiques des recourants formulées en lien avec la constatation inexacte des faits (divergences entre les recourants et le Conseil d'Etat au sujet du contenu du rapport du 14 juin 2018 émanant de cette autorité, respectivement en lien avec le résumé par l'instance de recours administratif des moyens invoqués par les précités par-devant lui et omission par le Conseil d'Etat de citer de manière exacte le contenu des nouveaux articles 107 et 108 RCCZ) ne sont pas pertinentes, étant donné qu'on ne voit en effet pas en quoi une discussion de ces prétendues irrégularités changerait quoi que ce soit aux motifs qui viennent d'être développés.

Ce grief doit donc être rejeté.

**11.** Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité (art. 80 al. 1 et 60 al. 1 LPJA).

**12.** Les recourants supporteront, solidairement entre eux, un émolument de justice, arrêté notamment au vu des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations, à 1500 fr. (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 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). Ils n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a *contrario* LPJA).

Aucun dépens n'est alloué à la commune de A \_\_\_\_\_ (art. 91 al. 3 LPJA).

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

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.
3. Il n'est pas alloué de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M \_\_\_\_\_, pour X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_, au Conseil d'Etat, à Sion, et au conseil communal de A \_\_\_\_\_.

Sion, le 20 mai 2021