

A1 22 71

ARRÊT DU 21 FÉVRIER 2023

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

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

en la cause

X _____, **Y** _____ **et Z** _____, **A** _____, recourants, représentés par Maître Philippe Pont, avocat, 1951 Sion

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, à Sion, autorité attaquée, **CONSEIL COMMUNAL DE B** _____, **B** _____, autre autorité et **C** _____, **D** _____, et **E** _____, **F** _____, tiers concernés

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 9 mars 2022

Faits

A. Le 10 juin 2016, E _____ a déposé auprès du Conseil communal de l'ancienne commune de A _____, devenue à la suite d'une fusion celle de B _____ depuis le 1^{er} janvier 2017 (ci-après : « le Conseil communal » et « la commune »), une demande d'autorisation de construire une maison d'habitation de 4 appartements sur la parcelle n° xx1, plan n° xxx, au lieu dit « G _____ », dans la région de H _____, propriété de C _____. Cette parcelle est rangée en zone constructible 1B (zone de l'ordre dispersé - densité 0.30), au sens de l'art. 33.1 du règlement intercommunal sur les constructions (RIC) ainsi que de l'art. 2.1 de l'avenant au règlement intercommunal sur les constructions (ARIC), adoptés par l'assemblée primaire de l'ex-commune de A _____ le 26 septembre 1993 et approuvés par le Conseil d'Etat le 6 juillet 1994, puis modifié à plusieurs reprises par la suite.

Publiée au Bulletin officiel du xxx (B.O. n° xxx), cette demande a suscité, le 20 juillet 2016, les oppositions de X _____ et Y _____, copropriétaires de la parcelle n° xx2, ainsi que de I _____, propriétaire de la parcelle n° xx3.

Le 19 août 2016, C _____ et E _____ se sont déterminés, contestant la plupart des critiques émises par les opposants et fournissant, en sus, certaines précisions sur le projet.

B. Les 6 septembre et 4 octobre 2016, le Conseil communal a rejeté les oppositions et délivré à C _____ et E _____ l'autorisation de construire requise, en intégrant à sa décision la synthèse des prises de position des organes consultés. Cette autorisation de construire a été notifiée aux différents intéressés le 10 avril 2017.

Le 19 avril 2017, X _____, Y _____, et I _____ ont requis l'octroi de l'effet suspensif.

C. Le 11 mai 2017, X _____, Y _____, et I _____ ont interjeté un recours administratif auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de la décision du Conseil communal, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Ils ont d'abord reproché au projet de ne pas être conforme à la zone 1B, puisque celle-ci était réservée aux habitations familiales et ne permettait pas l'édification d'habitations collectives, de sorte que le projet aurait dû être prévu en zone 2A. Toutes les constructions existantes de part et d'autre de la route en zone 1B comportaient un logement familial, sauf une qui en abritait deux. De plus, le règlement mentionnait les termes « maisons d'habitation » avec

« habitation » au singulier, au contraire de ce qui était prévu pour la zone 2A qui autorisait les « constructions d'habitations ».

Dans un second grief, ils ont estimé que le projet ne respectait pas le RIC, ni la législation cantonale sur les constructions sur plusieurs aspects. Premièrement, les plans de la construction comportaient la hauteur des étages sans se référer à l'altitude du point de référence et les aménagements extérieurs n'étaient pas décrits de manière satisfaisante quant à leur hauteur et à la courbe de niveau pour les escaliers, les enrochements et la pelouse. Deuxièmement, le caractère peu réfléchissant des panneaux solaires n'avait pas été démontré. Troisièmement, les spécifications techniques sur la pompe à chaleur et la ventilation ainsi que leurs émissions de bruit faisaient défaut. Or, l'installation d'une pompe à chaleur étant assujettie à autorisation de construire, le dossier de mise à l'enquête devait indiquer le type d'installation et la confirmation par le fabricant du respect des valeurs de planification. Quatrièmement, les distances latérales aux limites du tiers de la hauteur de la façade la plus importante, au minimum de 3 m, n'étaient pas tenues, dans la mesure où les escaliers et les terrasses, dépassant 1 m 50 de profondeur, devaient être comptés. Cinquièmement, le projet prévoyait des places de parc pour douze voiture et la route de J _____ était sous-dimensionnée pour un projet générant une telle augmentation de trafic. Sixièmement, l'équipement du terrain quant à son raccordement aux conduites existantes, exigé pour l'obtention d'une autorisation de construire selon l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700), n'était pas une question de droit privé mais devait être réglé au stade du permis de bâtir. Dernièrement, les indications données par C _____ sous l'angle de l'application de la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS ; RS 702) n'étaient pas étayées alors que l'offre de location existait déjà dans la commune. Il n'était donc pas possible de faire l'impasse sur un rapport visant à établir le besoin en résidences principales.

Le 22 juin 2017, la commune a déposé son dossier. Elle a exposé qu'il n'y avait aucune restriction du nombre d'unités de logement en zone 1B, que la notion de maison d'habitation était à comprendre dans son acception large et globale, et que la différence entre la zone 1B et la zone 2A portait sur la densité à respecter. Le projet litigieux était conforme au droit du moment qu'il respectait les différentes prescriptions du RIC pour la zone 1B.

Le 27 juillet 2017, C _____ et E _____ se sont déterminés sur le contenu du recours du 11 mai 2017 et ont conclu à son rejet. Ils ont soutenu que l'habitat familial ne correspondait pas forcément à un habitat individuel et que des habitats collectifs familiaux pouvaient être construits en zone 1B, ce qui allait, de plus, dans le sens d'une densification de l'habitat. Il existait plusieurs différences entre les zones 1B et 2A en matière de longueur, hauteur, nombre d'étages et distances aux limites et de multiples habitations collectives existaient ou allaient être construites en zone 1B. Concernant le nombre de places de parc, il se conformait aux exigences de l'art. 21.7 let. b RIC. Quant à la route de J _____, elle comportait suffisamment de possibilités de croisement et pouvait encore être élargie à certains endroits pour absorber l'augmentation de la circulation. Relativement aux documents fournis avec la demande d'autorisation de construire, le point de référence d'altitude était mentionné sur les plans de construction. Les panneaux solaires, approuvés par les organes compétents, étaient de type antireflets selon ce qui était usuel et il n'y avait donc pas de raison qu'ils gênent les voisins ou le trafic aérien. Le local de ventilation pouvait être isolé acoustiquement si nécessaire pour respecter le degré de sensibilité au bruit de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB ; RS 814.41) et le débit d'air des bouches d'aération d'une ventilation à double flux ne générerait pas de désagréments sonores pour les voisins. Le système énergétique avait été approuvé par la commune, le service cantonal compétent et l'organe de certification Minergie.

Par ailleurs, le projet était à bonne distance des parcelles n° xx2 et xx3. Les grilles de prise et de reflux d'air de la pompe à chaleur, prévues à l'avant des garages sans être orientées vers les maisons des opposants, ne devaient pas leur causer de nuisance. Quant au dimensionnement de la conduite, il appartenait à la commune de contrôler si elle était suffisante ou, le cas échéant, si elle devait être agrandie. Dans tous les cas, l'existence d'une servitude de conduite démontrait que le terrain était équipé au sens de l'art. 22 al. 2 let. b LAT. Enfin, concernant la législation sur les résidences secondaires, le fait que la fondation Helvetia Nostra n'ait pas donné suite à son opposition démontrait que le projet ne posait pas de difficultés sous cet angle.

La commune a déposé, le 17 octobre 2017, un plan cadastral du village de H _____ et de ses alentours où figuraient la route de J _____ ainsi que les autres voies qui y donnaient accès. Plusieurs mesures de la largeur de la route y figuraient, soit une quinzaine, comprenant des valeurs évoluant entre 2 m 66 (route de K _____ dans le vieux village) et 4 m 30 (route du L _____). Ce document portait la mention « circulation effective 3 m 22 ».

Le 20 novembre 2017, X _____, Y _____, et I _____ ont répliqué et maintenu leurs conclusions, expliquant notamment qu'une habitation pouvant loger 4 familles était bien une habitation collective et que la densification préconisée par la LAT ne concernait pas la zone d'habitat dispersé. Par ailleurs, les plans déposés omettaient illégalement de se référer au point de référence d'altitude hors de la parcelle, tel que défini par le géomètre officiel. En outre, les indications concernant la ventilation et la pompe à chaleur étaient toujours manquantes, de même que les compléments désirés concernant l'application de la législation sur les résidences secondaires et les dimensions des aménagements extérieurs.

Le 9 mars 2018, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC), organe d'instruction du recours, s'est adressé à la commune ainsi qu'à C _____ et E _____ en ces termes :

« Après examen de l'ensemble du dossier, nous constatons que l'enrochement au nord de la parcelle n'est décrit qu'en plan et non en élévation. Il en va de même, en partie du moins, des aménagements extérieurs (remblais, déblais, talus, replats).

Or, à notre sens, ces travaux sont soumis à autorisation de construire dans la commune de B _____, secteur A _____ (art. 5.2. let. a ch. 3 let. c, d RIC ; art. 5.2. let. b ch. 2 RIC ; cf. art. 20 OC - 1996). Dès lors, l'objection y relative du recours nous paraît susceptible d'être accueillie et nous vous y rendons attentifs.

Par ailleurs, nous ne disposons pas d'informations quant aux modèles choisis de pompe à chaleur et de panneaux solaires et à leurs nuisances potentielles. Aucun rapport concernant le système de gestion d'énergie ne nous a d'ailleurs été remis.

Enfin, les plans de façade est et ouest ne permettent pas de déterminer dans quelle mesure les deux avancements de construction au nord, abritant des caves, comportent des parties apparentes se prêtant - cas échéant - à un calcul de distances aux parcelles des recourants.

Par économie de procédure, nous vous donnons l'occasion de compléter le dossier, si vous partagez notre avis, en remédiant à ces omissions. Une représentation informatique en trois dimensions ou une maquette pourrait contribuer à une meilleure perception du projet dans l'espace.

Le conseil municipal de B _____ devra statuer sur un dossier établi en bonne et due forme par le requérant, après avoir entendu les recourants. Il lui incombera, soit de mettre à l'enquête publique les nouveaux plans, rapports et autres éléments éventuels et de trancher lui-même à ce sujet, soit de nous proposer une décision du Conseil d'Etat selon l'article 57 OC - 1996 s'il estime que les conditions en sont réunies.

Dans l'attente de cette décision municipale, ou d'une prise de position de votre part considérant que le dossier est, selon vous, complet, nous laissons cette affaire en suspens ».

D. Le 4 décembre 2019, C _____ a déposé auprès du Conseil communal une demande d'autorisation de construire concernant la modification de l'aménagement et des escaliers extérieurs avec ajout de terramur à l'arrière du bâtiment en complément de la précédente demande d'autorisation de construire portant sur la parcelle n° xx1. Cette

demande contenait de nouveaux plans complétant et modifiant ceux qu'approuvait l'autorisation de construire notifiée le 10 avril 2017.

Par avis publié au B.O. n° xxx du xxx, cette demande a été portée à la connaissance du public. Elle a suscité les oppositions, le 10 février 2020, de X _____, Y _____ et I _____, auteurs du recours du 11 mai 2017, auxquels s'était adjoint Z _____, propriétaire des parcelles n° xx4 et xx5 sises à environ 28 m du n° xx1 à l'est.

Le 18 mai 2020, le Secrétariat et police des constructions a transmis au conseil communal la synthèse des prises de position des organes consultés. Il en ressortait que, le 20 avril 2020, le Service immobilier et patrimoine (SIP) avait renoncé à rendre un préavis et laissait à la commune la responsabilité de protéger l'identité patrimoniale d'un objet d'importance locale. Le 4 mai 2020, le Service du développement territorial (SDT) avait considéré le projet comme situé dans un secteur largement bâti, n'ayant pas d'influence sur le mitage du territoire et se situant certainement dans le périmètre d'urbanisation en cours de définition. De même, le Service de l'environnement (SEN) avait confirmé, le 11 mai 2020, son premier préavis du 4 novembre 2016 et, après analyse du formulaire d'évaluation des nuisances de la pompe à chaleur reçu le 1^{er} mai 2020, il avait estimé que les exigences légales en matière de protection contre le bruit étaient respectées, tout en imposant au constructeur certaines charges et conditions. En revanche, le Service des forêts, cours d'eau et paysage (SFCEP) avait émis, le 4 mai 2020, un préavis négatif lié à une distance insuffisante du terramur à la forêt.

Suite à la présentation d'un plan modifié décrivant un mur ancré au lieu d'un terramur, le SFCEP a délivré, le 7 septembre 2020, un préavis positif avec conditions. Il déclarait entre autres que, selon la nouvelle proposition, la distance entre le bâtiment et l'aire forestière respectait la distance de 10 m et que, concernant le mur ancré à une distance de 6 m 07 de l'aire forestière, une dérogation pouvait être accordée dans le cas concret. Quant aux charges et conditions, le SFCEP a notamment précisé que la forêt attenante ne devait subir aucun préjudice, que les travaux de terrassements en déblai devaient respecter une distance de 3 m à la limite forestière homologuée et que le propriétaire foncier devait veiller à ce que la surface sise entre sa construction et la lisière reste dépourvue de végétation et autre dépôt de matériaux qui pourraient accroître le risque de propagation d'incendie.

E. En séance du 13 octobre 2020, le conseil communal a décidé de rejeter les oppositions soulevées et de délivrer à C _____ l'autorisation de construire complémentaire qu'il sollicitait, avec les modifications apportées suite au premier préavis du SFCEP. Il a considéré, s'agissant du mur de soutènement, que l'ouvrage était nécessaire au respect de l'art. 24.1 let. e RIC (4 m de dégagement devant les fenêtres des chambres) et avait été développé et étudié par un spécialiste de génie civil qui avait opté finalement, après étude, pour un mur ancré plus respectueux de la pente et moins gourmand en surface (« fruit » du mur diminué). Il a, par ailleurs, été précisé, dans les conditions particulières, que « le soutènement et ses abords auront un aspect soigné et végétalisé sur toute leur surface. Des plantations d'essences locales revêtiront l'ouvrage et garantiront une esthétique convenable, dans l'esprit du secteur » (ch. 4.2). En outre, le préavis du SFCEP « fait partie de la présente autorisation. Le requérant respectera toutes les charges et conditions qui y figurent, notamment il s'assurera que la forêt attenante ne subira aucun préjudice. De plus, les travaux de terrassements en déblai devront respecter une distance de 3 mètres à la limite forestière homologuée. Dans la procédure de préavis sous conditions, il est à noter que le [t]erramur ou similaire a été remplacé par un mur ancré pour minimaliser son impact. Ce mode d'exécution a été signé et certifié par le bureau de spécialiste » (ch. 4.4).

Le 22 février 2021, X _____, Y _____, I _____ et Z _____ ont requis l'octroi de l'effet suspensif.

F. Le 17 mars 2021, X _____, Y _____, I _____ et Z _____ ont formé auprès du Conseil d'Etat un recours contre ce prononcé, concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Ils ont estimé que les griefs de l'opposition n'avaient pas été traités. Invoquant une violation des art. 15, 25 et 27 de la loi cantonale sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC ; RS/VS 705.1), ils ont soutenu que la modification du terrain naturel avec une excavation de plus de 6 m 38 au nord du bâtiment nécessitant un aménagement en terramur démontrait que le projet n'était pas adapté à la topographie du terrain. Cette excavation allait également à l'encontre de l'art. 24.1 let. e RIC qui interdisait l'habitation dans les sous-sols. L'on pouvait également se demander si le terramur de 3 m de profondeur sur une hauteur de 6 m 38 respectait la distance à la limite de 10 m à la forêt selon l'art. 23 de la loi cantonale sur les forêts et les dangers naturels du 14 septembre 2011 (aLcFDN ; RS/VS 921.1 dans sa version jusqu'au 31.12.2022), car il s'agissait d'une installation au sens de cette disposition. La pente du terrain aménagé excédait le maximum de 45° prescrit à l'art. 24.1 let. d RIC. Le terrain avait été adapté au projet alors que le contraire aurait dû être réalisé. Les aménagements extérieurs n'étaient toujours pas suffisamment décrits sur les

plans. Au sujet de la pompe à chaleur, les immissions prévisibles n'étaient pas indiquées, la pose d'une seule grille, au lieu des deux exigées pour l'extraction et l'évacuation selon la jurisprudence (ATF 141 II 476), n'était pas conforme, et ces deux grilles auraient dû être prévues au nord et non au sud pour réduire les nuisances au minimum. En violation de l'art. 2.1 let. e et k RIC, la construction ne pouvait pas être considérée comme un projet de qualité sur le plan architectural. La réduction de la zone à bâtir surdimensionnée représentait un intérêt public important. Finalement, le projet n'était pas relié à un égout communal et le raccordement à la conduite privée des voisins n'avait jamais été demandé.

Par ordonnance du 31 mars 2021, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC) du Département de la sécurité, des institutions et du sport (DSIS) a prononcé la jonction des causes relatives aux recours des 11 mai 2017 et 17 mars 2021.

Le 26 avril 2021, C _____ et E _____ ont contesté les griefs du recours et conclu à la levée de l'effet suspensif ainsi qu'au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Ils ont soutenu que Z _____ n'était pas fondé à recourir vu la situation de ses parcelles en contrebas, à près de 30 m. La limite de 45° de pente pour le terrain aménagé ne s'appliquait pas au mur de soutènement projeté. L'ATF 141 II 476 n'imposait pas pour la pompe à chaleur un local fermé avec deux grilles suffisamment distantes mais concernait une démolition exigible dans des cas particuliers. En outre, il était possible d'assurer une distance minimale entre les grilles dans le cadre du projet litigieux. Par ailleurs, il n'y avait aucune raison que la parcelle n° xx1 soit exclue de la zone constructible, ce d'autant plus qu'elle ne faisait pas partie des zones réservées publiées le 4 septembre 2020. Les dimensions du projet n'étaient en aucun cas excessives, compte tenu de ce qui existait déjà comme bâtiment dans le secteur, et le mur ancré végétalisé était une solution non visible depuis les fonds voisins et respectueuse de la topographie locale. La hauteur d'excavation était de 3 m 70 au maximum, soit un peu plus d'un étage. Les barrières de 25 m, vitrées, seraient presque invisibles. Finalement, le raccordement à la conduite privée était possible sans l'accord du voisin du moment qu'il était déjà prévu dans une servitude.

Le 10 mai 2021, la commune a déposé son dossier et a précisé que le mur ancré litigieux avait été développé et étudié par un spécialiste en la matière, ingénieur en génie civil, ayant opté pour ce mode de faire, car il était plus respectueux de la pente et moins gourmand en surface d'emprise au sol. La végétalisation de ce mur avait de plus été imposée, de sorte que son rendu esthétique final serait satisfaisant.

Répliquant le 20 septembre 2021, X _____, Y _____, I _____ et Z _____ ont maintenu leur position. Ils ont estimé que, malgré les modifications

apportées au projet, ce dernier n'était toujours pas conforme à la législation. Sur le plan procédural, le projet mis à l'enquête le 10 janvier 2020 avait fait l'objet d'une modification sans nouvelle mise à l'enquête. Or, le mur ancré autorisé, projeté après le préavis négatif du SFCEP, aurait dû être remis à l'enquête publique, dans la mesure où le préavis positif de ce service avait finalement été accordé mais avec une dérogation quant au respect de la distance à la forêt, ce mur ne se trouvant qu'à 6 m 07 de la lisière. Son inclinaison était de 58° et la hauteur totale de la fosse ainsi formée était de 6 m 37 au-dessous du terrain naturel. Les chambres situées au nord ne correspondaient pas aux exigences usuelles de lumière naturelle, admises par la jurisprudence, et à celles contenues dans la norme suisse SN EN 17037 sur l'éclairage naturel des bâtiments, entrée en vigueur en avril 2019. A cela s'ajoutait qu'il manquait plusieurs détails quant à l'apparence du mur ancré et à l'évacuation de la neige et des eaux de fonte ou de pluie. L'art. 141 de la loi d'application du code civil du 24 mars 1998 (LACC ; RS/VS 211.1) n'était pas respecté non plus, puisqu'il exigeait autant de distance aux fonds voisins que l'excavation n'avait de profondeur. Rien n'était précisé quant à l'instabilité du terrain dans cette zone exposée à ce type de problématique et l'excavation constituait un danger pour les habitants du voisinage. Par ailleurs, le périmètre urbain était en cours de définition et un permis de bâtir ne pouvait être délivré avant qu'il ne soit arrêté définitivement. Enfin, le dimensionnement suffisant de la conduite sur laquelle les requérants entendaient raccorder leur immeuble de 4 logements n'avait, à tort, pas été vérifié.

Le 1^{er} novembre 2021, C _____ et E _____ ont transmis de nouvelles observations. Ils ont contesté les arguments invoqués à l'encontre de leur projet, les estimant dénués de pertinence, voire absurdes. Ils ont exposé en particulier qu'aucune modification substantielle au sens de l'art. 45 al. 2 de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) n'avait été apportée au projet à travers le remplacement du terramur par le mur ancré. Il s'agissait simplement d'un changement de technique utilisée pour réaliser le mur de soutènement. La hauteur du garde-corps, soit une barrière métallique et grillagée pour éviter la grimpe, allait être de 1 m 10 et sa conformité pourrait être vérifiée lors de l'octroi du permis d'habiter. La jurisprudence d'autres cantons sur les pièces destinées à l'habitation n'était pas pertinente, le dégagement de 4 m en tous points des espaces vitrés allant de toute manière déjà au-delà des exigences du canton. Il en allait de même du ratio d'espace vitré en proportion du sol pour les chambres à coucher parentales du rez-de-chaussée qui s'élevait à 17.81%. A cela s'ajoutait que les normes techniques n'avaient pas force de loi. Le drainage adéquat allait être réalisé et le grief y relatif n'était pas recevable du moment que toute construction doit être exécutée dans les règles de l'art. La distance

avec les fonds voisins était de plus de 7 m 30 pour une hauteur d'excavation de 5 m 374 selon les plans et respectait donc la LACC. Pour terminer, les recours étaient qualifiés d'abusifs et de téméraires, leurs auteurs ne répondant jamais aux arguments des constructeurs et n'étant, au demeurant, presque pas concernés personnellement par les problématiques soulevées.

Le 11 novembre 2021, la commune a souligné que la modification technique découlant du préavis du SFCEP avait été traitée comme une modification mineure sans changement substantiel des caractéristiques principales du projet, et que les zones réservées publiées au Bulletin officiel du 4 septembre 2020, dans lesquelles le secteur « G _____ » ne figurait pas, définissaient *de facto* un périmètre d'urbanisation.

Par échange de courriels du 21 janvier 2022, le SAIC a obtenu de C _____ le formulaire d'attestation des immissions de bruit de la pompe à chaleur, daté du 1^{er} mai 2020, le prospectus relatif au modèle de pompe à chaleur choisi (WPL 23 cool I, Stiebel Eltron) et le prospectus concernant les panneaux solaires (SOL 23 premium, Stiebel Eltron), qui ne figuraient pas au dossier. Il les a ensuite transmis à la commune ainsi qu'au mandataire de X _____, Y _____, I _____ et Z _____.

Le 25 janvier 2022, X _____, Y _____, I _____ et Z _____ se sont plaints du fait que le formulaire d'attestation des immissions de bruit de la pompe à chaleur n'était pas signé, si bien qu'il n'avait aucune valeur. Ils souhaitaient également qu'il soit contrôlé qu'un plan de situation avec l'emplacement de la pompe à chaleur avait bien été remis.

Par courriel du 28 janvier 2022, le SAIC a demandé à C _____ le document signé. Il a ajouté qu'en ce qui concernait le plan de situation de la pompe à chaleur, le document déterminant pour le dossier était le plan du sous-sol (cf. dossier communal 2018.058, pièce n° 13, page n° 42).

Par courriel du 29 janvier 2022, C _____ a transmis au SAIC un exemplaire signé par E _____ du formulaire relatif au respect des exigences de protection contre le bruit de la pompe à chaleur du 1^{er} mai 2020, en précisant qu'un tel document signé avait déjà été produit.

Le 10 février 2022, X _____, Y _____, I _____ et Z _____ ont déposé des nouvelles observations, maintenant leurs conclusions. Ils ont déclaré notamment que l'emplacement de la grille d'évacuation de la pompe à chaleur n'était pas indiqué sur le plan déposé, qu'il aurait dû figurer sur les plans mis à l'enquête publique,

que le formulaire d'attestation devait indiquer la position de la pompe à chaleur par rapport au bâtiment, sa distance jusqu'aux fenêtres les plus proches des voisins, les mesures constructives telles que saut-de-loup ou grille, ainsi que la mention que l'évaluation acoustique avait été faite sur la base de l'aide à l'exécution 6.21 de l'évaluation acoustique des pompes à chaleur air/eau établie par le Cercle bruit. En sus, ils ont réitéré leurs précédents griefs.

G. Par décision du 9 mars 2022, notifiée le 14 mars suivant, le Conseil d'Etat a rejeté les recours et classé les requêtes d'octroi de l'effet suspensif. Après avoir constaté que c'était à tort que les dispositions sur le redimensionnement des zones à bâtir avaient été invoquées dans la mesure où le projet se situait dans un secteur largement bâti, le Conseil d'Etat a estimé que l'interprétation littérale du texte réglementaire n'interdisant pas en zone 1B les habitations à plusieurs logements n'avait pas à être remise en question. Concernant l'accès au bâtiment, il était assuré par au moins deux routes communales reliées à la route cantonale, lesquelles avaient été considérées comme suffisantes lors de la mise en zone à bâtir du quartier en question. Quant au raccordement aux réseaux publics autorisé sur une canalisation existante, prévue conformément à une servitude de passage de conduites pour l'eau et les égouts en faveur de la parcelle n° xx2, il n'appartenait pas à la commune ni au Conseil d'Etat de vérifier si un tel branchement était conforme à la servitude existante ou aux principes de droit privé. La demande en résidences principales avait par ailleurs été établie dans le cadre de précédentes affaires dans la station de B _____, de sorte que le projet, qui se situait plus proche de la plaine du Rhône et bénéficiait des infrastructures centrales du village, était aussi attractif pour de potentiels résidents permanents. Il était vrai que la modification du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment n'avait pas été mise à l'enquête publique et que les intéressés n'avaient pas été consultés, en violation de l'art. 45 al. 3 OC. Toutefois, du moment qu'ils avaient pu faire valoir leurs arguments dans le cadre de la procédure de recours, leur droit d'être entendu avait été respecté et le vice réparé.

Le Conseil d'Etat a encore retenu que les rampes d'escaliers litigieuses et les remblais sur lesquels elles devaient prendre place n'étaient pas assimilables à des façades, auxquelles s'appliquaient les règles de distance à la limite. La distance entre le bâtiment projeté et la forêt a, en outre, été jugée suffisante. L'autorité juridictionnelle a encore rejeté les diverses critiques relatives au mur de soutènement, à l'esplanade et aux talus prévus au nord, derrière le bâtiment. A cet égard, le Conseil communal n'avait, au surplus, pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et

d'intégration au paysage. Relativement à la pompe à chaleur, son emplacement figurait sur les plans fournis déjà dans la première demande d'autorisation de construire. Le manque d'informations sur le type de la pompe à chaleur qui allait être posée avait été réparé en cours d'instruction et ce modèle avait été avalisé par le SEN le 11 mai 2020. Le Conseil d'Etat a finalement écarté sommairement les derniers griefs soulevés, estimant qu'ils étaient soit dénués de pertinence, soit sans fondement.

H. Le 28 avril 2022, X _____, Y _____ et Z _____ ont formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé, concluant à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat ainsi que de celles du conseil communal, le tout sous suite de frais et dépens. Ils se sont d'abord plaints de l'absence de conformité du projet à la zone 1B de l'ordre dispersé dans laquelle il était situé. En effet, selon le règlement communal, dans cette zone étaient autorisées les maisons d'habitation et non les bâtiments d'habitation collective, auxquels le projet, comportant 4 logements, devait être assimilé. Dans un second grief, ils ont invoqué une violation de l'art. 45 OC, au motif que la modification du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment n'avait pas été mise à l'enquête publique et que les voisins concernés n'avaient pas été avertis, ni n'avaient eu l'occasion de s'exprimer. Ils ont contesté l'appréciation faite par le Conseil d'Etat selon laquelle ce vice avait été réparé dans le cadre de la procédure de recours administratif. Dans un troisième grief, ils ont argué d'une violation de divers articles de lois cantonales et du règlement communal en lien avec les dimensions de ce mur de soutènement et ses aménagements, en particulier du fait que la hauteur de l'excavation ainsi créée nécessitait la pose d'un garde-corps dont la hauteur et le type n'étaient pas spécifiés.

X _____, Y _____ et Z _____ ont encore reproché au projet, dans un quatrième grief, de ne pas respecter le critère d'habitabilité et de santé publique découlant notamment de l'art. 24.1 RIC ainsi que des art. 1 et 4 LC en lien avec les chambres prévues en sous-sol, créées grâce à une excavation de plus de 6 m de haut par rapport au terrain naturel. La pente du terrain aménagé ainsi dépassait en sus largement les 45° autorisés. Dans un dernier grief, ils ont évoqué la législation sur les résidences secondaires et estimé que la demande en résidences principales dans le secteur n'avait pas été établie et que les documents fournis à l'appui de la requête d'autorisation de construire ne contenaient pas d'indications sur le montant auquel les appartements projetés seraient loués, de sorte que l'on ne pouvait pas vérifier la condition du « prix raisonnable ».

Le 25 mai 2022, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause et proposé le rejet du recours, en renvoyant aux faits et motifs de sa décision. Il a précisé toutefois que la

notion de maison d'habitation ne se limitait pas à une maison ne comportant qu'un seul logement, que la création du mur ancré à l'arrière du bâtiment poursuivait un but sécuritaire et que les dispositions sur la pente du terrain aménagé n'étaient pas applicables à un tel mur. Les commentaires cités s'agissant de l'habitabilité concernaient d'autres cantons et n'étaient pas contraignants. Quant à la législation régissant les résidences secondaires, le Conseil d'Etat s'est référé à la jurisprudence du Tribunal fédéral, à l'offre extrêmement restreinte de logements dans la commune ainsi qu'à la situation du bien-fonds dans un village habité à l'année, voué essentiellement à la résidence principale, si bien qu'aucun abus de droit n'était à craindre sous cet angle.

Se déterminant le 30 mai 2022, C _____ et E _____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Ils ont contesté tous les griefs invoqués dans le recours du 28 avril 2022, estimant que ces derniers étaient soit fallacieux, soit dénués de pertinence, soit sans impact sur les recourants.

Par courrier du 2 juin 2022, le Conseil communal s'en est remis à la décision du Conseil d'Etat.

X _____, Y _____ et Z _____ ont répliqué le 4 juillet 2022. Ils ont soutenu que le remplacement d'un terramur par un mur ancré constituait bien une modification substantielle du projet au sens de l'art. 45 al. 2 OC, de sorte que le dossier aurait dû contenir un plan d'ensemble des ancrages ainsi qu'un rapport établi par un géotechnicien confirmant la sécurité structurale de l'ouvrage et la stabilité du terrain. Ils ont, au surplus, maintenu leurs conclusions

Le 6 février 2023, C _____ a encore déposé un décompte des heures qu'il avait consacrées à la procédure de recours de droit administratif.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a al. 1 let. a, 80 al. 1 let. b et c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]). X _____ et Y _____, copropriétaires de la parcelle n° xx2, et Z _____, propriétaire des parcelles n° xx4 et xx5, toutes voisines de la parcelle n° xx1 sur laquelle le projet litigieux est prévu, disposent en particulier d'un intérêt digne de protection à contester la décision du Conseil d'Etat qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

2. Le Conseil d'Etat a déposé cédans le dossier complet de la cause, lequel contenait les documents produits par la commune, de sorte que la demande des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

3. Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, compte tenu de son caractère formel, les recourants invoquent une violation de l'art. 45 OC en lien avec le défaut de nouvelle mise à l'enquête publique après la modification du mur de soutènement prévu à l'arrière du bâtiment. Ils estiment, en effet, que cette dernière valait modification substantielle du projet, de sorte qu'il n'était pas possible de faire l'impasse sur une mise à l'enquête publique.

3.1.1 Conformément à l'art. 42 al. 1 LC, toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation de construire sont mises à l'enquête publique par l'autorité compétente au plus tard dans les 30 jours dès réception du dossier complet.

L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendu. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation en force, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales ; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions. De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner

l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (ACDP A1 13 337 du 16 juin 2014 consid. 3.3 et les références citées ; cf. ég. arrêt de la Cour de droit administratif et public du canton de Vaud [CDAP] AC.2022.0115 du 12 octobre 2022 consid. 2bb).

3.1.2 Il peut arriver que des modifications soient apportées à un projet de construction postérieurement à l'enquête publique. Si elles sont de peu d'importance et ne touchent pas aux intérêts des tiers, il est alors possible de faire abstraction de l'enquête publique (art. 42 al. 3 LC). Tel est le cas lorsque les caractéristiques principales du projet demeurent inchangées malgré la modification (art. 45 al. 1 OC). Sont considérées comme caractéristiques principales d'un projet de construction : l'équipement, l'implantation, les volumes, le nombre d'étages, la répartition dans les étages, l'affectation et l'aspect extérieur ; si l'une de ces caractéristiques est modifiée de manière substantielle, le projet de construction n'est en revanche plus comparable et doit faire l'objet d'une nouvelle demande (art. 45 al. 2 OC). Après avoir entendu les intéressés et les tiers concernés par la modification du projet, l'autorité compétente peut poursuivre la procédure sans nouvelle mise à l'enquête publique, respectivement approuver les modifications du projet initialement autorisé, ce à condition que ni des intérêts publics, ni des intérêts importants des voisins ne s'en trouvent touchés (art. 45 al. 3 OC). Une telle disposition répond au souci d'économie de procédure et évite qu'une modification du projet ne conduise systématiquement à la reprise *ab ovo* de la procédure (dans le même sens mais concernant une disposition du droit cantonal jurassien similaire à celle du droit cantonal valaisan, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_394/2010, 1C_404/2010 du 10 juin 2011 consid. 3).

D'après la jurisprudence, des modifications n'affectant pas l'identité générale d'un bâtiment par rapport aux plans initialement soumis à l'autorité ne constituent pas des modifications substantielles du projet justifiant une nouvelle mise à l'enquête publique, en particulier en cas de changements visant une meilleure intégration de l'ouvrage dans le paysage (ACDP A1 15 162 du 18 mars 2016 consid. 3.5 ; ég. arrêt du Tribunal fédéral 1C_221/2007, 1C_223/2007 du 3 mars 2008 consid. 6.5 qui se réfère à l'art. 57 al. 3 de l'ancienne OC (aOC), devenu l'art. 45 al. 3 OC). Selon le Tribunal fédéral, il n'est par ailleurs pas illégal de renoncer à une nouvelle enquête publique ou à une enquête complémentaire en présence de modifications apportées au projet afin de supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants dans le cadre de l'enquête publique ou dans le but de rendre le projet conforme au droit (ATF 99 la 126 consid. 3e ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_530/2008 du 30 juin 2010 consid. 6.2 et 1A.162/2004 du

3 mai 2005 consid. 5). Tel est notamment le cas d'une réduction du projet lorsqu'elle est de nature à diminuer l'impact futur de la construction sur son environnement (ATF 99 la 126 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 5.2 ; ACDP A1 19 74 du 27 avril 2020 consid. 5.2, A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 5, A1 13 337 du 16 juin 2014 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, il est constant que la demande d'autorisation de construire du 4 décembre 2019 prévoyait l'ajout d'un terramur à l'arrière du bâtiment. Or, à la suite du préavis négatif du SFCEP du 4 mai 2020, le requérant a déposé de nouveaux plans prévoyant un mur ancré, en lieu et place de ce dernier, avec un garde-corps. Ayant recueillis l'assentiment du SFCEP, ce sont ces derniers plans qui ont été approuvés par le Conseil communal le 13 octobre 2020.

Selon le premier préavis négatif du SFCEP du 4 mai 2020, la distance minimale de 3 m entre la construction du terramur et la forêt n'était pas respectée. Les plans modifiés déposés par la suite, le 24 juillet 2020, en particulier la coupe B-B et le plan d'aménagement, font état d'un mur ancré qui se situe à 6 m 46 de la limite de l'aire forestière. Cette modification a donc permis de réduire l'emprise du mur de soutènement sur la distance entre le projet et la forêt. En outre, l'autorisation de construire délivrée le 13 octobre 2020 impose comme condition particulière la végétalisation de ce mur ancré avec des espèces endémiques, de sorte que son aspect visuel n'implique aucune aggravation par rapport au terramur initialement envisagé. Il n'affecte pour ainsi dire pas l'aspect général de la construction, qui garde l'identité que lui conféraient les plans présentés dans le cadre de la demande d'autorisation de construire du 4 décembre 2019. C'est par conséquent à bon droit que l'autorité précédente a considéré que les caractéristiques principales du projet n'avaient pas été altérées de manière substantielle par la modification opérée en cours de procédure (dans ce sens cf. Aldo Zaugg / Peter Ludwig, *in* Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 - Kommentar Band I, 5^e éd., Berne 2020, n°12a ad art. 32 - 32d, p. 453-454). L'on ne saurait, non plus, considérer que ces modifications auraient débouché sur un projet si différent de celui publié au B.O. n° xxx du xxx, qu'il ne lui serait plus comparable au sens de l'art. 45 al. 2 OC. En outre, les recourants sont malvenus de se plaindre de l'ajout d'un garde-corps au-dessus du mur ancré, dans la mesure où ce dernier, d'une hauteur de 1 m 10, soit inférieure à 1 m 50, n'est de toute manière pas soumis à autorisation de construire (cf. art. 17 al. 1 let. c ch. 2 OC).

Dans ces conditions et dès lors que les intérêts publics et les intérêts importants des voisins ne sont pas touchés, une nouvelle mise à l'enquête publique ne s'imposait pas, ce d'autant moins que la modification intervenue en cours de procédure devant le Conseil communal tendait à conformer le projet aux conditions posées par le SFCEP.

Comme l'a reconnu le Conseil d'Etat, il est exact que les recourants auraient dû être interpellés sur cette modification avant que le Conseil communal ne rende sa décision, en application de l'art. 45 al. 3 OC. Néanmoins, il n'est pas contesté que le recours devant le Conseil d'Etat est assorti d'un plein effet dévolutif (cf. art. 47 LPJA). Ensuite, il apparaît que les plans modifiés du 24 juillet 2020 – sur lesquels se fonde expressément l'autorisation de construire – figuraient au nombre des pièces constituant le dossier de cette autorité, à la disposition des parties. Les recourants ont d'ailleurs soulevé, tant dans le cadre de la procédure devant cette autorité que devant la Cour de céans, des critiques relatives aux dimensions de ce mur. Les recourants n'allèguent en revanche pas que la procédure d'enquête leur aurait été indispensable pour articuler de nouveaux griefs, par hypothèse, irrecevables devant le Conseil d'Etat (cf. art. 48 al. 2 LPJA). En particulier, en ce qui concerne le fait que le préavis positif ait été délivré avec une dérogation au respect de la distance entre le projet et l'aire forestière, les recourants ne s'en plaignent pas spécifiquement et n'invoquent aucun argument pour démontrer que celle-ci n'aurait pas dû être accordée. L'on peine ainsi à comprendre quel intérêt ils auraient eu à la mise en œuvre d'une troisième mise à l'enquête publique. Dès lors que les recourants ont été informés, dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat de cette modification, le renvoi de la cause à l'instance communale ne s'imposait pas pour répondre au but d'information poursuivi par la procédure de mise à l'enquête (cf. Alexander Ruch *in* Heinz Aemisegger / Pierre Moor / Alexander Ruch / Pierre Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, Genève - Zurich - Bâle 2020, n° 53 ad art. 22, p.113).

Par ailleurs, dans la mesure où il n'est pas illégal - comme relevé ci-dessus - d'avoir qualifié de mineurs les remaniements postérieurs du projet, ni de les avoir dispensés d'enquête complémentaire, force est de reconnaître que la présente irrégularité n'est pas particulièrement grave au point d'avoir empêché une réparation devant l'autorité de recours, comme l'a retenu le Conseil d'Etat. Partant, le grief est rejeté.

4. Dans un autre grief, les recourants reprochent au projet de ne pas être conforme à la zone 1B de l'ordre dispersé dans lequel il est prévu.

4.1 La première condition pour qu'une autorisation de construire puisse être délivrée est que les constructions et installations soient conformes à l'affectation de la zone dans laquelle elles se situent (cf. art. 22 al. 2 let. a LAT ; Alexander Ruch *op. cit.*, n° 78 ad art. 22 LAT, p. 128). Conformément à l'art. 14 al. 1 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). Par ailleurs, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (art. 18 al. 1 LAT).

En Valais, l'art. 11 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT ; RS/VS 701.1) prévoit qu'il appartient aux communes d'établir pour l'ensemble du territoire communal un plan d'affectation des zones définissant au moins les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT).

Au niveau communal, le plan de zones fixe les conditions relatives aux constructions des bâtiments dans les différentes parties de la Municipalité (art. 31.1 RIC). Conformément à l'art. 33.1 RIC définissant le zone 1B de l'ordre dispensé, cette dernière « est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la loi fédérale sur la protection de l'environnement). Sont exclus dans tous les cas les établissements industriels. L'ordre dispersé est obligatoire. La densité de construction n'excédera pas le 0,3. Le degré de sensibilité est en principe de II (selon OPB) ». Le but de cette zone est de promouvoir la construction d'habitations familiales (art. 2.1 let. a ARIC). Ainsi, sont autorisés dans cette zone les maisons d'habitation, les commerces, les constructions artisanales et rurales, pour autant qu'elles ne créent pas de nuisances (selon critères du règlement d'application et des ordonnances découlant de la loi fédérale sur la protection de l'environnement), ainsi que les bâtiments publics (art. 2.1 let. b ARIC).

4.2 Le Conseil d'Etat a relevé que le droit cantonal ne définit pas la notion d'habitation familiale. Il a jugé que les communes pouvaient donc, dans les limites de l'interdiction de l'arbitraire et en l'absence de définition précise du mot « familial », classer dans une telle catégorie des bâtiments comportant plusieurs logements, pour autant que ces constructions respectent les dimensions réglementaires prescrites pour les villas accolées, en se référant à un arrêt rendu céans quant à la commune de Sion (ACDP A1 15 43 du 6 novembre 2015 consid. 2.3.2). L'autorité précédente a en outre observé que la présence de deux logements ou davantage dans une maison familiale à A _____ comme dans tout le Valais central était courante, cela depuis des siècles.

4.3 Pour leur part, les recourants soutiennent que la réalisation de quatre logements dans un bâtiment doit être assimilée à la construction d'une habitation collective. En effet, plaidant pour une interprétation littérale du règlement communal, les recourants estiment que ce dernier fait une distinction claire entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitations collectives permises dans d'autres zones. Ils préconisent donc de s'en tenir à cette différenciation, à savoir la forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment.

4.4 La notion de maisons d'habitation n'est effectivement pas définie en droit cantonal. Ni le RIC ni l'ARIC ne précisent ce qu'il faut entendre par ce terme, respectivement par celui de « constructions d'habitations collectives » dans le cadre d'une délimitation des affectations possibles dans les différentes zones à bâtir de la commune. Il convient cependant de noter que le Cour de céans a déjà admis à diverses reprises la compatibilité d'une maison d'habitation comprenant plusieurs logements avec la zone d'habitat individuel (cf. ACDP A1 20 43 du 14 janvier 2021 consid. 4.2 ; A1 17 225 du 12 octobre 2018 consid. 6.1 à 6.4 ; A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 7).

Dans la zone 1B litigieuse, qui se destine, entre autres affectations, à l'habitat « familial », l'ordre dispersé est obligatoire. Toutefois, la construction de maison mitoyenne ou d'habitat groupé n'est pas prohibée, mais doit être étudiée au cas par cas par la commune (cf. art. 2.1 let. d ARIC). Autrement dit, il est possible de créer plusieurs logements sur un même bien-fonds. Partant, la délimitation qu'opère le RIC, au titre d'affectation des zones, entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitations collectives, n'est pas fonction du nombre de logements, mais d'ordre typologique. Sous cet angle, l'on peut valablement admettre que la construction litigieuse, bien qu'abritant quatre logements, relève d'un type de « maison d'habitation ». Chacun des appartements possède en outre un accès individuel privé extérieur. De plus, dans son aspect extérieur, la construction litigieuse ne revêt pas les apparences d'un bâtiment d'habitation collective, mais revêt bien plus la forme d'une grande maison. A cela s'ajoute que son implantation dans la zone 1B, laquelle n'interdit pas, de soi, la présence de plusieurs logements, mais limite à deux le nombre d'étages (cf. art. 33.2 RIC), apparaît conforme à la délimitation opérée dans l'ARIC entre les maisons d'habitation et les constructions d'habitation collective, ce type d'habitat étant dévolu à des secteurs soumis à des prescriptions constructives permettant l'édification de véritables immeubles d'habitation avec de nombreux logements.

Sur cet arrière-plan, il apparaît que le Conseil d'Etat s'est abstenu à juste titre de censurer la décision communale jugeant ce projet de quatre logements conforme à la zone. Par conséquent, le grief est rejeté.

5. Dans un troisième grief, les recourant se plaignent d'une violation des art. 25 et 27 LC en lien avec l'aménagement et les dimensions du mur de soutènement à l'arrière du bâtiment. Ils critiquent, à cet égard, le fait que le Conseil d'Etat ait considéré le grief sous l'angle d'une violation de la clause d'esthétique en déniant toute portée particulières aux dispositions cantonales.

5.1 L'art. 25 LC est une règle générale d'esthétique et d'intégration des constructions. Cette disposition prévoit que les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur (al. 1). Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent être conçus et entretenus de manière à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement construit et paysager afin d'assurer un aspect général de qualité (al. 2).

Selon l'art. 27 al. 1 LC, les modifications du terrain naturel doivent être réduites au maximum. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. De plus, un mur de soutènement ou tout autre ouvrage similaire prévu sur la limite parcellaire ou à l'intérieur d'une parcelle, ainsi que la pente du terrain aménagé doivent être réalisés en tenant compte des caractéristiques du terrain naturel, en particulier sa configuration et sa nature (art. 27 al. 3 LC).

Sur le plan communal, l'art. 2.1 let. e ARIC, applicable à la zone 1B, énonce notamment que, sur le plan architectural, le projet sera de qualité. Par ailleurs, les enrochements ou murs de soutènement surdimensionnés sont interdits. La municipalité peut exiger des adaptations ou refuser un projet lorsque celui-ci ne s'intègre pas au site par son implantation et/ou ses aménagements extérieurs (art. 2.1 let. k ARIC).

Selon la jurisprudence, l'application d'une telle clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 Ia 114 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2). Dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration au site, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 et 132 II 408 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_334/2020 du 27 juillet 2021 consid. 4.3). C'est le cas, notamment, lorsqu'elles examinent la question

de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 la 114 consid. 3d ; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 1C_334/2020 précité consid. 4.3 et 1C_340/2020 du 25 février 2021 consid. 2.3). Ainsi, l'intégration demandée par ce type de normes n'est pas une fin en soi, mais un moyen d'assurer que le site ou le quartier en cause continuent à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante (p. ex. RVJ 2014 p. 3 consid. 3.2 et ACDP A1 14 115 du 26 septembre 2014 consid. 3.1.1). En somme, il s'agit d'éviter que le projet ne rompe ou n'affecte l'apparence caractéristique des lieux (ACDP A1 14 115 précité consid. 3.1.1). Autrement dit, le but des prescriptions d'intégration n'est pas d'obliger un constructeur à aligner l'apparence de son projet sur celle des installations ou bâtiments voisins (RVJ 2014 précité consid. 3.2). En ce sens, il n'est pas possible d'imposer, sur la base de règles générales d'esthétique, une conception de bâtiment ou une qualité architecturale particulière (RVJ 1997 p. 56 consid. 2.1) ou de prescrire une reprise spécifique de matériaux de construction, des formes ou des couleurs présents dans le voisinage (ACDP A1 14 115 précité consid. 3.1.1).

Afin de déterminer si, après une éventuelle réalisation du projet, le site ou le quartier continueront à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante, il faut pronostiquer son apparence future et celle de ses environs et les comparer à l'aspect actuel des lieux (RVJ 2014 précité consid. 3.2 ; ACDP A1 18 98 du 13 février 2019 consid. 6). A cet égard, on ne saurait se fonder simplement sur n'importe quel sens esthétique subjectif. Il s'agit, au contraire, de démontrer pourquoi, dans le cas particulier, une certaine construction ou un certain agencement ne peuvent être satisfaisants ni pour eux-mêmes, ni pour l'environnement (ATF 114 la 343 consid. 4b ; ACDP A1 19 193 du 28 mai 2020 consid. 10.2.2 ; A1 14 115 précité consid. 3.1.2). Les critères à appliquer ne doivent pas refléter une sensibilité spécifique à certains milieux, mais être généralement admis dans la population (ATF 114 la 145 consid. 4a), même s'ils s'écartent d'autres critères reflétant plus spécifiquement la sensibilité de certains milieux ; ils doivent être objectifs et systématiques et l'examen juridictionnel de leur emploi doit s'opérer avec la retenue qu'implique le large pouvoir d'appréciation des autorités de première instance (cf. p. ex. RVJ 2015 p. 31 cons. 3.2 ss ; ACDP A1 18 98 précité consid. 6).

5.2 En l'espèce, il convient tout d'abord de noter que tant l'art 25 que l'art. 27 LC se situent dans le chapitre « Règles sur l'intégration, l'aspect général et environnement »

de la loi cantonale topique en matière de construction. Ces deux dispositions, formulées en termes larges, ont donc bien trait à des clauses générales d'esthétiques, de sorte qu'on ne décèle pas quelle portée particulière supplémentaire le Conseil d'Etat aurait pu leur donner. Les recourants ne l'expliquent d'ailleurs pas.

En l'occurrence, le projet à l'examen respecte les prescriptions réglementaires de la zone 1B : sa destination, sa hauteur et son nombre d'étages sont conformes. Les recourants ne mettent pas en cause des aspects architecturaux spécifiques du projet, mais se limitent à critiquer le mur ancré et son apparence qu'ils jugent massives, dans un environnement bâti ne comportant, selon eux, rien de semblable. A bien suivre leur raisonnement, ces derniers se plaignent d'une hauteur d'excavation démesurée qui ne tiendrait pas compte de la topographie du terrain ainsi que d'un mur ancré et d'un garde-corps qui détoneraient dans la zone en question. Une censure esthétique fondée sur de tels motifs doit répondre à un intérêt public prépondérant et sanctionner une utilisation déraisonnable des possibilités de construire réglementaires. Or, les recourants ne démontrent pas que ces conditions seraient réalisées. En particulier, ils n'établissent pas qu'il s'agirait de sauvegarder un quartier présentant des qualités esthétiques remarquables faisant défaut au projet litigieux ou que celui-ci compromettrait s'il était réalisé.

Dans sa décision, le Conseil d'Etat a exposé que l'excavation était prévue dans un terrain nettement pentu, de sorte qu'elle ne serait pas aussi massive qu'alléguée par les recourants, allant en réalité de 3 m 30 contre la façade nord du bâtiment à 5 m 37 au sommet du mur ancré. Le plan topographique de la parcelle n° xx1 (cf. pièce n° 1 du dossier communal) fait effectivement état d'un terrain pentu à cette endroit, de sorte que la hauteur d'excavation pour réaliser un mur ancré, si elle peut sembler importante au point le plus haut, diminue rapidement. Contrairement à l'avis des recourants, le projet a bien été examiné par un ingénieur, qui a pu étudier les contraintes du terrain, comme en témoignent les plans déposés (cf. coupe B-B du plan signé par l'ingénieur, dossier communal, p. 51). Il a également reçu l'aval du SFCEP. A cela s'ajoute qu'afin d'améliorer l'intégration du projet à son environnement naturel, le Conseil communal a intégré la végétalisation du mur aux conditions de l'autorisation de construire litigieuse. Force est dès lors de constater que ce dernier a procédé à une analyse complète du projet et de sa situation du point de vue de son intégration au tissu paysager, le concept de végétalisation avec des espèces locales étant propre à minimiser l'impact de l'apparence du mur de soutènement dont se plaignent spécifiquement les recourants.

Cela étant, en jugeant que le projet respectait les exigences générales d'esthétique, le Conseil communal a fait un usage correct du large pouvoir d'appréciation dont il dispose en la matière, ce qu'a constaté à bon droit le Conseil d'Etat en rejetant le grief correspondant des recourants. Les décisions attaquées ne prêtent ainsi pas le flanc à la critique sous cet aspect.

6. Dans un quatrième grief, les recourants soutiennent que le projet litigieux ne respecte pas le critère d'habitabilité et de santé publique découlant notamment de l'art. 24.1 let. e RIC ainsi que des art. 1 et 4 LC en ce qui concerne les chambres prévues à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée et l'aménagement du terrain y adossé.

6.1.1 Selon l'art. 1 al. 1 LC, cette loi fixe de manière uniforme la réalisation, la transformation, la démolition, la reconstruction ainsi que l'entretien des constructions et installations et veille notamment à ce que ces dernières respectent les exigences relatives à la santé publique, à la sécurité publique, à la protection de l'environnement et garantissent la qualité du milieu bâti et de son environnement. A défaut de prescriptions prévues dans la législation cantonale et la réglementation communale, l'autorité compétente peut s'inspirer des règles fixées dans des normes techniques d'organismes spécialisés (art. 4 al. 3 LC). Toutefois, les normes techniques ne sont pas contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes (ACDP A1 20 165 du 5 mai 2021 consid. 3.3).

6.1.2 Aux termes de l'art. 28 al. 1 LC, les constructions et installations doivent respecter les règles reconnues de l'architecture. Elles doivent être conformes aux exigences en matière de protection incendie, de santé et du commerce. En outre, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers (al. 2).

Au niveau communal, l'art. 24.1 let. d RIC précise que toute pièce destinée à l'habitation ou au travail sédentaire de jour et de nuit doit être à l'abri de l'humidité, aérée et éclairée directement de l'extérieur par une ou plusieurs baies, la surface minimale des baies étant fixée à 1/10 de la surface de plancher, mais au minimum 0,50 m² [...]. Dans le cas où le terrain naturel est modifié, la pente du terrain aménagé ne pourra excéder 45°, pente mesurée jusqu'au fonds voisin.

Conformément à l'art. 24.1 let. e RIC, l'habitation est interdite dans les sous-sols. Ne sont pas considérés comme tels les locaux dont le plancher est à une profondeur moyenne de 1 m au plus du sol extérieur général et dont une face au moins est complètement dégagée dès le niveau du plancher. D'autre part, toute pièce destinée à

l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit devra avoir une vue droite (dégagement) de 4 m au moins mesurée perpendiculairement à la fenêtre en tous points de sa surface entre le nu extérieur du mur de la pièce et le nu du mur opposé ou le terrain aménagé. Par ailleurs, l'art. 30.8 RIC précise que tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme étage si la surface des façades émerge de plus des 2/3 au-dessus du niveau du terrain naturel (non modifié ou rétabli dans son état originel) ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le terrain naturel. La notion de surface des façades est déterminée en prenant le développement de celles-ci. Il n'est cependant pas tenu compte des surfaces supplémentaires qui seraient créées par des éléments négatifs ou des annexes au corps principal du bâtiment lorsqu'elles sont enterrées. Dans les terrains de moins de 20% de pente (pente la plus faible, prise le long des façades latérales), il ne peut être procédé à des dégagements artificiels des façades dans le but de créer des niveaux habitables supplémentaires.

6.2 En l'occurrence, les recourants estiment que le projet litigieux tente de rendre habitables des sous-sols par la création d'une fosse de 6 m sur 4 m et un terrain aménagé dont la pente dépasse largement les 45° maximum autorisé par le règlement communal. A les suivre, l'autorité aurait dû s'inspirer des normes techniques édictées par les organismes spécialisés ainsi que des législations applicables dans d'autres cantons et retenir que les pièces réservées à l'habitation devaient être situées au-dessus du terrain naturel et prévoir des vues dégagées sur l'extérieur. Cet avis ne saurait être suivi dans la mesure où il aurait pour conséquence de compliquer inutilement les constructions dans les terrains en pente, pour lesquels une excavation s'avère souvent nécessaire. Au contraire, le règlement communal interdit uniquement de procéder à des dégagements artificiels des façades dans les terrains de moins de 20% de pente, pourcentage largement dépassé dans le cadre de la parcelle litigieuse. A cela s'ajoute que, selon la définition contenue aux art. 24.1 let. e et 30.8 RIC, les locaux dont le plancher est à une profondeur moyenne de 1 m au plus du sol extérieur général et dont une face au moins est complètement dégagée dès le niveau du plancher ne sont pas considérés comme des sous-sols. Ainsi, le rez-de-chaussée tel que prévu dans les plans figurant au dossier ne correspond pas à un espace dans lequel l'habitation est interdite.

En ce qui concerne les deux chambres à coucher donnant sur l'arrière du bâtiment, la surface minimale des baies fixée à 1/10^{ème} de la surface de plancher selon l'art. 24.1 let. d RIC est également respectée. Il en va de même du dégagement perpendiculaire de 4 m au moins à la fenêtre (cf. plan d'aménagement et plan du rez-de-chaussée, dossier communal, p. 41 et 43), ce que les recourants ne contestent pas. A cet égard,

il convient encore de soulever que ni la législation fédérale et cantonale, ni le règlement communal n'ont adopté d'autres normes juridiques contraignantes relatives à un droit de bénéficier en tout temps d'une vue dégagée et que, sous l'angle jurisprudentiel, le Tribunal fédéral a confirmé que le droit à la vue n'est protégé en droit public que par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment), respectées en l'espèce (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6 et 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.2.2).

S'agissant de la pente du terrain aménagé, les recourants perdent de vue que cette dernière se mesure, conformément au règlement, jusqu'au fonds voisin et non sur la petite partie la plus pentue visible sur le terrain en question. L'autorisation de construire tient d'ailleurs compte de la situation du terrain puisqu'elle prévoit comme conditions particulières, au chiffre 4.15 relatif aux aménagements extérieurs, talus et sécurité, que « compte tenu de la déclivité du terrain, les aménagements extérieurs seront relativement importants. Afin d'assurer une bonne intégration et la stabilité des aménagement et talus, la mise en place de blocages en pied de talus et de cheminements d'entretien intermédiaires, lorsque la hauteur dépasse les 2 mètres, est demandée. Conformément aux normes en vigueur, les dispositifs antichute nécessaires devront être mis en place, selon la norme SIA 358 (Garde-corps). » Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de remettre en question la liberté d'appréciation particulière dont bénéficie l'autorité communale lorsqu'elle interprète son règlement en matière de constructions et apprécie les circonstances locales (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_447/2020 du 5 juillet 2021 consid. 2.1). Partant, le grief est infondé.

7. Dans un dernier grief, les recourants estiment que le projet n'a pas été étudié à satisfaction sous l'angle du respect de la législation sur les résidences secondaires.

7.1.1 L'art. 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst ; RS 101) limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 142 II 206 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi 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'art. 3 al. 1

de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec ; RS 702.1) prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante : « résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7 al. 1 let. a LRS ». L'art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b).

7.1.2 Il n'est pas contesté qu'avec un taux de résidences secondaires de 60.5 %, la commune de B _____ figure au nombre des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 ORSec; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible à l'adresse www.are.admin.ch, consultée le 14 février 2023). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.3). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.3 ; 134 I 65 consid. 5.1 ; 131 I 166 consid. 6.1 et les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1 et 1C_598/2019 du 16 juin 2020 consid. 3.1.2).

7.1.3 Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 4.3). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.4). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2020 précité consid. 4.1).

7.1.4 Lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'une demande pour un bien particulier selon les critères du marché, l'on peut se fonder sur un secteur plus restreint en particulier lorsqu'une commune présente un territoire étendu ou divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne). Tel est le cas de la commune de B _____, qui s'étend des premières pentes au-dessus de la plaine du Rhône aux stations de montagne de B _____ et de M _____ (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_598/2019 précité consid. 3.3 et 1C_77/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.4).

7.2 En l'espèce, le projet litigieux concerne la construction d'une maison d'habitation de quatre appartements, comprenant deux logements de 3½ pièces et deux autres de 4½ pièces. La typologie de chacun des logements projetés se prête à une utilisation en résidence principale. De même, la situation de la parcelle n° xx1 n'exclut nullement une

telle utilisation. En effet, ce bien-fonds est situé dans un secteur largement bâti accessible toute l'année, au lieu dit « G _____ », dans la région de H _____, à moins de 200 m du centre du village, lequel dispose de toutes les commodités (arrêt de bus, magasin, café, restaurant, banque, bureau communal, etc.). L'endroit se situe à environ 10 km de la plaine du Rhône, soit un trajet de 15 min en voiture pour rejoindre N _____. Il est également proche de la route qui relie H _____ à la station de B _____, à un peu plus de 6 km, soit une dizaine de minutes en voiture. Ainsi, des habitants travaillant dans la station ou la plaine du Rhône sont susceptibles de s'y établir. Partant, la situation du projet et sa conception ne mettent pas en évidence des indices concrets d'abus de droit manifeste.

Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, la commune s'est notamment référée, dans son autorisation de construire accordée en séance des 6 septembre et 4 octobre 2016, à la lettre du 13 août 2016 de C _____ aux termes de laquelle il exposait vouloir offrir en location quatre appartements de standing de base, de typologie adaptée (3-4 pièces ½ avec équipements) pour la résidence principale, dans un quartier proche de toutes les commodités, avec proposition de locataires (fratrie, employés hôteliers et viticoles). Il n'a toutefois pas réitéré ces propos, ni apporté de preuves de la volonté sérieuse d'occuper ces logements. Ce simple fait ne permet pas, en soi, de retenir l'existence d'une fraude manifeste à la loi, telle qu'exigée par la jurisprudence (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_598/2019 précité consid. 3.2). En effet, les intimés ont, de longue date et de manière constante, affirmé leur intention de construire quatre résidences principales.

Concernant la demande pour le type de biens projetés dans le même secteur, la commune a indiqué que le village de H _____ était en grande majorité habité à l'année et que les quatre appartements, de surfaces standards dans une maison dont la valeur de construction annoncée était d'environ 1 300 000 fr., étaient totalement viables économiquement pour la location annuelle. En outre, le secteur de A _____ avait connu une progression démographique de 44 habitants sur 3061 au total au 31 décembre 2015, laquelle était largement imputable au développement des villages, de sorte qu'il y avait, à cet endroit, une demande de résidence principale (cf. autorisation de construire accordée en séance des 6 septembre et 4 octobre 2016, p. 3). Dans sa décision du 9 mars 2022, le Conseil d'Etat a estimé que, dans le cadre de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2018 du 7 janvier 2019, la demande en résidences principales avait été établie dans le secteur de la station de B _____, situé à une altitude supérieure à celle des villages historiques de la commune tels que celui de

H _____, habité à l'année et dans lequel le projet devait trouver place. Il allait donc de soi que, pour le quartier « G _____ », plus proche de la plaine du Rhône et bénéficiant des infrastructures centrales du village, aucun doute ne pouvait être émis quant à son attractivité pour de potentiels résidents permanents.

Il convient d'admettre, avec le Conseil d'Etat, que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de confirmer à plusieurs reprises l'existence de la demande en résidences principales dans le secteur de la station de B _____ (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_73/2018 précité, 1C_77/2018 du 7 janvier 2019 et 1C_78/2018 du 7 janvier 2019 concernant des logements de standing usuel ; 1C_598/2019 précité et 1C_211/2018 du 4 avril 2019 concernant des logements de haut-standing). Dans son arrêt 1C_73/2018, le Tribunal fédéral avait même constaté que le village de H _____, où se trouvaient les commodités, était dédié essentiellement à la résidence principale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2018 précité consid. 2.5). Il avait ainsi admis la validité de l'autorisation de construire délivrée pour un projet d'immeuble de six logements se situant à 700 m de H _____. A cela s'ajoute que la commune a fait état d'une progression démographique dans ce secteur et que, même s'il ne s'agit que d'une information générale concernant l'entier du territoire communal et devant donc être relativisée, le taux de logements vacants au 1^{er} juin 2022 dans la commune de B _____ était très faible, soit 0.87 (cf. statistiques annuelles diffusées par l'Office fédéral de la statistique [OFS] relatives aux logements vacants sur un territoire communal donné, carte indiquant le taux des logements vacants au 1^{er} juin 2022 – communes). Par comparaison, cette même commune présentait, au 1^{er} juin 2017, un pourcentage de logements vacants parmi l'ensemble des logements bâtis sur son territoire de l'ordre de 2 à 3 % (cf. OFS, carte indiquant le taux des logements vacants au 1^{er} juin 2017 – communes), ce qui démontre que ce taux a subi une nette baisse.

Pour leur part, les recourants n'ont pas fourni d'exemples de constructions similaires vainement mises en vente ou en location. Ils ont allégué que deux immeubles neufs, Ardoises A et B, avaient été construits à H _____ et offerts à la location. Cependant, ces deux immeubles de 5 étages, sis sur la parcelle n° xx6, plan n° xxx, au lieu dit « O _____ », de l'autre côté du village de H _____, n'offrent que de petits appartements de 1 à 3 pièces, si bien qu'ils ne sont pas comparables au projet litigieux céans. De plus, l'argument des recourants selon lequel il n'y avait pas d'indications sur le montant auquel les appartements projetés seraient loués, de sorte que l'on ne pouvait pas vérifier la condition du « prix raisonnable », tombe à faux. En effet, cette notion de

logement à un prix raisonnable découle de l'art. 14 LRS et n'entre donc en ligne de compte que dans le cas où il est fait usage de cet article, ce qui n'est précisément pas le cas en l'espèce et sort donc de l'objet du litige. Partant, à la lumière de l'ensemble des circonstances prévalant en l'état, il n'existe pas d'indices concrets mettant d'emblée en doute la possibilité d'utiliser les quatre appartements projetés conformément à leur affectation en résidence principale. Le nombre de logements faisant l'objet de l'autorisation de construire contestée est en outre restreint, ce qui est un élément décisif. Par conséquent, le grief est rejeté.

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

9.1. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants (art. 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), qui n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

9.2. C _____ et E _____, qui obtiennent gain de cause mais n'étaient pas représentés par un mandataire professionnel, n'ont droit qu'à une indemnité de partie couvrant les débours, étant précisé qu'ils ont pris une conclusion sollicitant des dépens, mais n'ont pas prouvé l'existence de circonstances particulières justifiant un dédommagement pour perte de temps ou de gain (cf. art. 4 al. 2 LTar). A cet égard, le dépôt, le 6 février 2023, d'un décompte des heures consacrées à la présente affaire en application de l'art. 5 al. 2 LTar ne lie pas le Tribunal et ne suffit pas à démontrer l'existence de telles circonstances. Dès lors, les débours sont fixés forfaitairement à 150 fr. chacun.

Pour le surplus, il n'est pas alloué de dépens à la commune, qui n'a pas invoqué de circonstances particulières justifiant de déroger à la règle refusant les dépens aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (art. 91 al. 3 LPJA ; RVJ 1992 p. 75 ; ACDP A1 20 96 du 9 février 2021 consid. 5.2).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____, Y _____ et Z _____, solidairement entre eux.
3. X _____, Y _____ et Z _____ verseront solidairement, à titre d'indemnité de partie :
 - 150 fr. à C _____
 - 150 fr. à E _____
4. Il n'est pas alloué d'autres dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Philippe Pont, avocat à Sion, pour X _____, Y _____ et Z _____, à C _____, à D _____, et E _____, à F _____, à la commune de B _____, à B _____, au Conseil d'Etat, à Sion, ainsi qu'à l'Office du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 21 février 2023