

Par arrêt du 11 novembre 2020 (1C_230/2020), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière de droit public interjeté par S_, T_, U_, V_, W_, X_, Y_ et Z_ contre ce jugement.

A1 19 33

ARRÊT DU 24 FÉVRIER 2020

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Thomas Brunner, juge ; Frédéric Fellay, juge suppléant

en la cause

HOIRIE DE S _____, à savoir **T** _____, **U** _____, **V** _____ ainsi que **W** _____, et **HOIRIE DE X** _____, soit **Y** _____ et **Z** _____, tous représentés par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, COMMUNE DE A _____, autre autorité

(aménagement du territoire, révision totale du PAZ et du RCCZ de l'ancienne commune de B _____)

recours de droit administratif contre la décision du 13 décembre 2018

Faits

A. Les hoiries de S _____ et de X _____ sont propriétaires des parcelles n^{os} xx1 _____ (1605 m²), xx2 _____ (741 m²), xx3 _____ (1369 m²), xx4 _____ (1526 m²), xx5 _____ (2091 m²) et xx6 _____ (1763 m²), toutes sises au lieu-dit « C _____ », sur territoire de l'ancienne commune de B _____, qui a fusionné avec celle de A _____ avec effet au 1^{er} janvier 2017.

Par décision du 20 décembre 2012 notifiée le 6 février 2013, l'exécutif de B _____ a agréé la demande d'autorisation de construire portant sur neuf chalets, avec route d'accès, sur la parcelle n° xx1 _____, qu'avait déposée la société D _____ SA (cf. l'avis d'enquête paru dans le Bulletin officiel [B.O.] n° xxx du xxx 2012). Le 6 mars 2013, Helvetia Nostra a contesté ce permis auprès du Conseil d'Etat. Le 7 avril 2017, cette association a retiré son recours, de sorte que le Conseil d'Etat a rayé l'affaire du rôle par décision du 26 avril 2017. Le 17 mai 2018, l'administration communale de A _____ a indiqué à D _____ SA, qui l'avait interpellée à ce propos, que la décision du Conseil d'Etat n'avait fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal cantonal et que l'autorisation délivrée pour son projet était valable pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 1^{er} juin 2020.

B.a Par avis inséré au B.O. n° xxx du xxx 2012, la commune de B _____ a mis à l'enquête publique la révision globale de son règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et de son plan d'affectation des zones (PAZ) adoptés par l'assemblée primaire le 13 juillet 1973 et approuvés par le Conseil d'Etat le 14 août 1974 et le 24 septembre 1980, ainsi que plusieurs plans d'aménagements détaillés (PAD). L'objectif principal de cette démarche était de rendre le PAZ conforme au droit (cf. p. 1 et 5 du rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 [OAT; RS 700.1], version du 15 janvier 2014).

Une enquête complémentaire est intervenue le 27 septembre 2013 (B.O. n° xxx) à la suite de modifications apportées au projet publié en 2012.

Le 7 novembre 2013, le conseil municipal de B _____ a statué sur les différentes oppositions émises à l'encontre du projet de révision, puis a décidé de le soumettre à l'assemblée primaire en vue de son adoption. Le 29 novembre 2013, celle-ci a adopté le RCCZ et le PAZ nouveaux de B _____, ainsi que les PAD, décision qu'un avis paru au B.O. n° xxx du 6 décembre 2013 a rendu notoire. Le PAZ ainsi adopté prévoyait de

classer les parcelles n^{os} xx1 _____, xx2 _____, xx3, xx4, xx5 _____ et xx6 en zone de chalets H20 et de les soumettre aux prescription du PAD « C _____ ».

B.b Le 14 janvier 2014, la municipalité de B _____ a transmis le dossier au Conseil d'Etat en vue de son homologation.

Dans son préavis de synthèse du 29 septembre 2016 (dossier du CE, p. 109), le Service du développement territorial (SDT) a préalablement signalé que le PAZ actuel n'était pas conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700). Il a ensuite relevé que la densité des zones à bâtir du projet de PAZ adopté par l'assemblée primaire, soit 1089 m²/he (habitants/emplois), était largement supérieure à la médiane de référence des communes catégorisées dans l'espace coteaux et vallées latérales du Concept cantonal de Développement territorial (CCDT), qui était de 441 m²/he. Les zones à bâtir dévolues à l'habitat du PAZ proposé étaient surdimensionnées par rapport aux besoins à 15 ans, le surplus théorique s'élevant à 22 ha. Il y avait donc lieu de les réduire en concentrant le développement des constructions en continuité des noyaux formés par les villages historiques de E _____, F _____ (d'en Bas, du Milieu et d'en Haut) et de B _____, à proximité des services existants. En outre, il s'agissait de stopper l'étalement des constructions et le mitage du territoire sur les hauts de la commune, principalement destinés à accueillir des résidences secondaires alors que leur construction n'était plus autorisée aujourd'hui. Pour atteindre ce but, le SDT a proposé au Conseil d'Etat de refuser l'homologation de différents secteurs, dont les secteurs « G _____ », « H _____ » et « C _____ », classés en zone de chalets H20 et soumis à des PAD. Ces secteurs étaient peu ou pas bâtis et ne disposaient pas d'un équipement adéquat. Ils étaient classés en priorité II (5 à 10 ans) ou III (long terme, > 10 ans) dans le programme communal d'équipement. Pour le SDT, il n'était pas souhaitable de poursuivre le développement de ces secteurs principalement destinés à accueillir des résidences secondaires et qui n'étaient pas rattachés aux différents noyaux formés par les vieux villages. Il y avait lieu d'exiger leur classement en zone d'affectation différée. Une nouvelle analyse de cette zone serait menée en fonction du périmètre d'urbanisation (PU) de la nouvelle de commune de A _____ dans le cadre de l'harmonisation des PAZ consécutive à la fusion. Le SDT a précisé que, si elles étaient toutes suivies, ses propositions de réduction des zones à bâtir allaient ramener le surplus théorique à 1.2 ha. Cet excédent lui apparaissait acceptable dans la mesure où les surfaces non construites se concentraient à proximité des noyaux formés par les villages de

E _____, F _____, et de B _____. Leur développement n'aggraverait donc pas le degré de mitage du territoire. La densité de la zone à bâtir passerait à 651 m²/he. Selon le SDT, la densité réelle allait encore se rapprocher de la densité médiane de référence de 441 m²/he en utilisant le potentiel de développement vers l'intérieur. En outre, dans le cadre d'une approche qualitative prenant en compte la forte proportion de résidences secondaires (70% environ) et les possibilités effectives de densification qui en découlaient, une densité réelle légèrement supérieure à la densité médiane était tolérable.

Le 29 novembre 2016, la commune de B _____ s'est opposée à la proposition du SDT en faisant valoir que certains secteurs, relevant d'une « priorité 1 », devaient être impérativement maintenus.

Le 9 mars 2017, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC) chargé d'instruire la demande d'homologation a informé la commune de A _____ – la fusion étant effective depuis 1^{er} janvier 2017 – de l'intention du Conseil d'Etat d'approuver le PAZ selon le préavis du SDT, en rangeant cependant en zone à bâtir les secteurs de « priorité 1 » selon l'ancienne commune des B _____. Le secteur « C _____ », qui n'en faisait pas partie, n'allait, en revanche, pas être homologué.

En séance du 6 avril 2017, la municipalité de A _____ a décidé de souscrire à cette proposition et a confirmé la demande d'homologation du PAZ. Le 24 mai 2018, elle a donné son accord aux diverses corrections encore exigées par le canton.

Par avis paru au B.O. n° xxx du xxx 2018, le Département de la sécurité, des institutions et du sport (DSIS) a informé les propriétaires intéressés que, dans le cadre de la procédure d'homologation, il était envisagé d'apporter de substantielles modifications à la décision prise par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____ le 29 novembre 2013. L'avis précisait que ces modifications avaient trait au PAZ, au RCCZ, aux cahiers des charges et à la suppression des PAD. Il ouvrait un délai de 30 jours durant lequel les documents en cause, ainsi qu'un plan conçu afin d'explicitier lesdites modifications, pouvaient être consultés et des observations pouvaient être déposées.

Plusieurs propriétaires se sont manifestés, dont U _____, le 20 juillet 2018, au nom de l'hoirie de S _____ et de l'hoirie de X _____. Elle a déclaré qu'ils entendaient débiter les travaux dans les mois à venir et a précisé que « si le changement d'affectation prévu devait affecter la réalisation de nos projets de constructions à venir, nous nous réservons en conséquence le droit de nous y opposer ».

B.c. Par décision du 13 décembre 2018 publiée au B.O. n° xxx du xxx 2018, le Conseil d'Etat a homologué le PAZ et le RCCZ adoptés par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____, avec les modifications visées dans l'avis informatif.

Par décision séparée du même jour, le Conseil d'Etat a rejeté l'unique recours – celui-ci émanait du WWF Suisse et de sa section valaisanne – qui avait été déposé à la suite de la publication de la décision d'adoption du PAZ et du RCCZ et des PAD par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____.

La décision d'homologation a été notifiée à l'ensemble des personnes ayant émis des observations dans le cadre de l'avis informatif. A la suite de plusieurs interpellations, le SAIC leur a confirmé, par lettres recommandées du 16 janvier 2019, qu'elles avaient qualité pour recourir au Tribunal cantonal s'agissant des modifications apportées à la décision d'adoption de l'ancienne commune de B _____.

C. Les hoirs de S _____ et les hoirs de X _____ ont recouru c'éans le 28 janvier 2019 en concluant à l'annulation de la décision d'homologation relativement à leurs parcelles et à ce qu'il soit constaté que « la partie recourante peut, dans le cadre de l'autorisation de construire qui lui a été octroyée, aménager les constructions désirées et qui font l'objet de cette autorisation de construire en force ». En substance, les recourants soutiennent que leurs parcelles ne peuvent être classées en zone d'affectation différée du moment qu'elles étaient destinées à une utilisation particulière. Ils estiment que la décision est illégale et viole la garantie de la propriété.

Le 20 février 2019, le Conseil d'Etat a proposé de rejeter le recours. La Ville de A _____ a également conclu au rejet du recours, le 27 février 2019.

Dans leurs remarques complémentaires du 11 mars 2019, les recourants contestent la nécessité de réduire les zones à bâtir et estiment que leurs intérêts privés à voir leurs parcelles maintenues constructibles sont prépondérants compte tenu de l'autorisation de construire. Ils maintiennent leurs conclusions en requérant que ce soit subsidiairement constaté que « le déclassement (homologation du plan d'affectation) selon décision du 13 décembre 2018 donne lieu à indemnisation pleine et entière ».

L'instruction s'est close le 14 mars 2019 par la communication de cette écriture au Conseil d'Etat ainsi qu'à la commune de A _____.

Le 30 octobre 2019, les recourants ont invité le Tribunal à lui préciser s'ils pouvaient démarrer les constructions autorisées. Le 15 novembre 2019, le juge délégué leur a répondu qu'il ne se justifiait pas d'assimiler leur lettre à une demande de mesures provisionnelles.

Les autres faits important à l'arrêt seront repris ci-après dans la mesure utile.

Considérant en droit

1.1 Le procès porte sur la légalité (art. 78 let. a de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6) de la décision du Conseil d'Etat homologuant, avec les modifications rendues notoires par avis informatif du 22 juin 2018, le PAZ et le RCCZ de l'ancienne commune de B _____. Ce prononcé, qui s'inscrit dans le cadre d'une procédure de révision des plans au sens des articles 33 ss de la loi du 23 janvier 1987 concernant l'application de la LAT (LcAT ; RS/VS 701.1), délimite le cadre matériel admissible de l'objet du litige (Benoît Bovay, Procédure administrative, 2^e éd., 2015, p. 554).

Cela étant, il ne revient pas au Tribunal de déterminer si, comme le soutiennent les recourants, la mise en zone d'affectation différée de leurs terrains « justifie une indemnisation pleine et entière ». Le droit à une indemnité et, le cas échéant, la fixation de celle-ci doivent être tranchés par une commission d'estimation dans le cadre de la procédure prévue à cet effet, ainsi que le prévoit l'article 63 de la loi sur les expropriations du 8 mai 2008 (LEx/VS ; RS/VS 710.1). La conclusion subsidiaire émise à ce propos par les recourants le 11 mars 2019 est donc irrecevable. Il en va de même de la conclusion tendant à ce qu'il soit constaté que les recourants peuvent faire usage de leur permis de bâtir : le litige, tel que circonscrit par la décision attaquée, se limite en effet à l'examen de la légalité de la décision d'homologation portée par le Conseil d'Etat. Au demeurant, eu égard à sa mission de contrôle, la dernière instance cantonale de recours qu'est le Tribunal (art. 72 LPJA) n'a pas à se prononcer sur une question ressortissant à la compétence des autorités administratives en charge des constructions.

1.2 Sous ces réserves et celles émises dans les considérants ci-après concernant le caractère appellatoire de certains griefs, le recours est recevable (art. 38 al. 4 LcAT ; art. 78 let. a, 79a let. c, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

1.3 Il n'y a pas lieu de requérir l'édition de l'ensemble des dossiers relatifs à l'autorisation de construire du 20 décembre 2012, dont l'existence n'est pas contestée et résulte de la décision de classement du 26 avril 2017 versée en cause (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Le Conseil d'Etat a déposé son dossier et celui-ci suffit à trancher le recours.

2. Les recourants soutiennent que « le PAZ mis en place par l'ancienne commune de B _____ était pertinent » et que « ce n'est pas l'absorption par la commune de A _____ qui permettrait d'invalider un plan après son adoption ». A les entendre, il ne serait « pas évident ni prouvé que les besoins constructibles de la commune de A _____ impliqueraient un dézonage ou un classement de leurs parcelles en zone réservée ».

2.1 L'article 26 alinéa 1 LAT exige que les plans d'affectation soient soumis à l'approbation d'une autorité cantonale, qui doit vérifier s'ils sont conformes aux plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral (al. 2). Plus globalement, même si l'article 26 alinéa 2 LAT ne le règle pas expressément, les plans d'affectation ne doivent pas violer le droit fédéral, la tâche d'examiner cette question incombant à l'autorité d'approbation (Alexandre Ruch *in* : Commentaire pratique LAT, Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n^{os} 30 et 40 *ad* art. 26 LAT). L'article 38 LcAT, qui concrétise les exigences de l'article 26 LAT, désigne le Conseil d'Etat en qualité d'autorité d'homologation chargée d'examiner les plans et règlements du point de vue de la légalité et de la conformité au plan directeur cantonal. Cet examen doit notamment porter sur le dimensionnement des zones à bâtir attendu que les zones surdimensionnées sont non seulement inappropriées, mais aussi illégales (art. 15 al. 1 et 2 LAT ; ATF 140 II 25 consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a plus spécifiquement jugé que, confrontée à une zone à bâtir trop vaste, l'autorité d'homologation est tenue de la réduire, ce qu'avait fait à juste titre le Conseil d'Etat dans les affaires valaisannes en cause (arrêt 1C_311/2010 du 7 octobre 2010 consid. 4.2 et 10, arrêt 1P.115/2003 du 11 juillet 2003 consid. 4.4 et arrêt 1A.37/1999 – 1P.133/1999 du 17 août 1999 consid. 5b, 5d et 8b publié *in* : Pra 2000 8 p. 32).

2.2 En l'espèce, il ressort du dossier, en particulier du préavis du SDT résumé sous lettre B.b de l'arrêt, que le PAZ adopté le 29 novembre 2013 par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____ était largement surdimensionné, et donc illégal. La critique selon laquelle la décision attaquée ne tient pas compte du développement économique de la région du centre du Valais, respectivement de la commune de A _____ (remarques complémentaires du 11 mars 2019, p. 2), est purement

appellatoire. Les recourants n'entreprennent aucunement de discuter l'analyse détaillée et les calculs effectués par le SDT concluant au surdimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat du territoire de l'ancienne commune de B _____, étant relevé que la révision a été initiée en 2012, soit bien avant la fusion, et qu'une harmonisation des PAZ devra être effectuée ultérieurement (*infra* consid. 5.3.3). Rien ne permet de se départir du constat de surdimensionnement, qui résulte d'une analyse circonstanciée d'un organe spécialisé. Dans ces conditions, le Conseil d'Etat était tenu de réduire les zones constructibles de ce plan. Les refus de classement litigieux résultent d'un examen de la légalité effectué en application des articles 26 LAT et 38 LcAT. Partant, il ne s'agit nullement d'une « invalidation », injustifiée, d'un « plan pertinent » ou d'une « zonification [...] conforme au droit fédéral », comme le prétendent les recourants. En outre, il appert du préavis du SDT que le redimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat n'est d'aucune manière liée à « l'absorption » de B _____ par A _____, mais bien aux surcapacités en zones à bâtir dévolues à l'habitat du PAZ adopté le 29 novembre 2013. Il s'ensuit que les recourants usent à mauvais escient de l'expression selon laquelle « il ne faut pas dépouiller Pierre pour habiller Paul ».

3. Les recourants, qui arguent de l'article 21 alinéa 2 LAT, semblent contester la nécessité d'adapter l'affectation de leurs parcelles en expliquant que « deux éléments penchent vers la protection de la propriété : l'homologation du PAZ et l'autorisation de construire en force ».

3.1 Aux termes de l'article 21 alinéa 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ; une modification sensible des circonstances au sens de l'article 21 alinéa 2 LAT peut être factuelle ou juridique (ATF 144 II 41 consid. 5.1). Cette norme exprime un compromis entre la nécessité de l'adaptation régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose. L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation (ATF 132 II 408 consid. 4.2).

3.2 En l'occurrence, le PAZ homologué par le Conseil d'Etat remplace un plan adopté en 1973 et approuvé par le Conseil d'Etat en 1974 et 1980, non conforme à la LAT selon le SDT. Il dépasse largement le double de l'horizon de planification prévu à

l'article 15 LAT. Ces circonstances justifient, imposent même, une révision de la planification (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_98/2018 du 7 mars 2019 consid. 5.2). Il s'y ajoute l'obligation de réduire la zone à bâtir découlant de l'article 15 alinéa 2 LAT. Sur ce point, le préavis du SDT indique, sans que ces chiffres ne soient contestés par les recourants, que le PAZ de 1980 comptait 59.6 ha de zone à bâtir, soit environ 6 ha de plus que le PAZ adopté le 29 novembre 2013 par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____, lui-même largement surdimensionné. La problématique liée à l'existence du permis de bâtir sera examinée au considérant 4.

3.3 Il n'y a pas lieu de s'attarder sur le solde de l'argumentation que les recourants développent en page 4 de leur mémoire dans le contexte de l'adaptation des plans : celle-ci est hors sujet. Bien qu'ils ne l'indiquent pas, il s'agit d'une reproduction de certains passages des considérants 5.2.2 et 5.2.3 d'un arrêt Tribunal fédéral rendu le 13 mars 2008 dans des causes vaudoises 1A.315/2005 – 1P.797/2005 – 1P.799/2005 – 1P.801/2005 – 1P.803/2005. Or, contrairement à ce qu'écrivent les recourants, la contestation ne porte pas, en l'espèce, « sur le transfert de terrains de la zone agricole à la zone à bâtir », comme c'était le cas dans ce précédent. En outre, c'est à tort qu'ils insistent sur l'existence d'un « besoin impérieux », ce critère résultant d'une disposition de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RS/VD 700.11) évoquée dans l'arrêt fédéral précité.

4. Les recourants estiment que la décision attaquée porte une atteinte fondamentale et irrémédiable à la garantie de la propriété. Selon eux, leurs parcelles ne pouvaient être classées en zone d'affectation différée du moment qu'elles se destinaient à une utilisation particulière, ce que le Conseil d'Etat aurait dû prendre en compte.

4.1 Le classement d'un terrain dans une zone d'affectation différée, soumise au régime de la zone agricole, représente une restriction grave au droit de propriété qui n'est conforme à l'art. 26 Cst. que si elle repose sur une base légale claire, se justifie par un intérêt public suffisant et respecte les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (ATF 121 I 117 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.171/2004 du 2 septembre 2004 ; art. 36 al. 1 et 3 Cst.). Selon la jurisprudence, la réduction de zones surdimensionnées, qui est une obligation légale (art. 15 al. 2 LAT), relève d'un intérêt public important qui, sur le principe, l'emporte sur les intérêts privés contraires, notamment financiers (arrêt du Tribunal fédéral 1C_67/2018 du 4 mars 2019 consid. 2.1 et 1P.115/2003 précité consid. 4.3 ; Eloi Jeannerat/Pierre Moor *in* : Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, n° 43 *ad* art. 14 LAT). Cette règle vaut d'autant

plus lorsque les zones à bâtir disponibles sont déjà très étendues. A défaut, il ne serait plus possible de réaliser un aménagement rationnel du territoire (arrêt du Tribunal fédéral du 27 octobre 1982 consid. 5a publié *in*: Zbl 1983 p. 316 ss et la référence à l'ATF 102 la 430 consid. 4b). En outre, un propriétaire ne peut tirer de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à son bien-fonds (ATF 123 I 175 consid. 3a).

4.2.1 En l'espèce, la nécessité de réduire les zones à bâtir résultant du plan adopté par l'assemblée primaire de l'ancienne commune de B _____ est indéniable, comme on l'on vu. Il peut être renvoyé sur ce point aux calculs effectués par le SDT synthétisés en page 3 de l'arrêt. Avec raison, la recourante ne remet pas en cause la légitimité de l'approche suivie par le Conseil d'Etat consistant à concentrer le développement des constructions en continuité des noyaux formés par les villages historiques de l'ancienne commune de B _____ et à stopper l'étalement des constructions et le mitage sur les hauts du territoire communal. Cette approche est conforme aux buts et principes exposés aux articles 1 et 3 LAT ainsi qu'aux critères prévus à l'article 15 alinéas 3 et 4 LAT, applicables à la réduction des zones trop étendues (Franziska Waser, La réduction de la zone à bâtir surdimensionnée selon l'article 15 al. 2 LAT, thèse Fribourg 2018, n° 458 p. 225). Appliquée en l'espèce, elle légitime un refus de classement. Force est en effet d'admettre, à la lecture des plans figurant au dossier, que le secteur de C _____ se situe clairement en périphérie des différents noyaux bâtis recensés sur le territoire de l'ancienne commune de B _____. Il se trouve en revanche en bordure de zones agricoles s'étendant à l'ouest et au sud. En outre, le programme d'équipement établi par l'ancienne commune de B _____ le rangeait en priorité III (long terme, > 10 ans). La proposition de refus de classement émise par le SDT et reprise par le Conseil d'Etat repose ainsi sur des critères objectifs pertinents et n'est pas contraire au droit. Il sied par ailleurs de relever la présence d'une aire forestière à l'est des parcelles des recourants. Celles-ci sont non construites en dépit d'un permis en force depuis plus de deux ans, mais que les recourants n'ont pas mis en œuvre jusqu'ici alors qu'en juillet 2018, ils évoquaient un début des travaux « dans les mois qui viennent ».

4.2.2 L'existence de ce permis de construire pour 9 chalets n'est, contrairement à ce qu'affirment les recourants, pas une raison d'admettre que leurs parcelles devraient être nécessairement classées en zone à bâtir. En effet, selon la jurisprudence, même des parcelles équipées ou comportant déjà des constructions peuvent – ou au besoin doivent – être affectées à une zone de non bâtir (ATF 113 la 362 consid. 2b, 105 la

233 consid. 3c/aa). Tel est le cas en l'espèce eu égard, d'une part, aux caractéristiques du secteur considéré, périphérique et dont les recourants ne prétendent pas qu'il serait, appréhendé globalement, largement bâti au sens de l'ancien article 15 lettre a LAT (sur la notion : arrêt du Tribunal fédéral 1C_378/2016 du 4 janvier 2017 consid. 3.2), et des surcapacités patentées de la zone à bâtir du territoire de B _____, lesquelles doivent être drastiquement réduites. Les intérêts dont se prévalent les recourants sont purement financiers et doivent ici céder le pas à l'intérêt public de redimensionner les zones à bâtir du PAZ de B _____ conformément aux exigences du droit fédéral. Pour le reste, les recourants s'abstiennent, avec raison (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_492/2013 du 28 janvier 2014 consid. 2.3 ; ACDP A1 12 79 du 30 août 2012 consid. 6b), de soutenir que le permis de bâtir de 2012 équivaudrait à une promesse formelle de l'autorité quant au maintien des parcelles considérées dans la zone à bâtir. En toute hypothèse, l'intérêt public à l'application correcte de la LAT l'emporterait en l'occurrence sur une éventuelle affectation des parcelles des recourants en zone à bâtir en application des principes de la bonne foi et de la confiance. Au demeurant, la municipalité de B _____ ne pouvait s'engager en liant l'autorité cantonale d'approbation, dont la mission est justement de veiller à ce que la planification locale respecte le droit fédéral.

4.2.3 Finalement, il convient de signaler que la mise en zone d'affectation différée des terrains des recourants ménage la possibilité – certes plutôt hypothétique – que ceux-ci soient mis en zone bâtir dans le futur – ou alors en zone agricole, compte tenu du PU qu'aura délimité l'autorité communale –, dans le cadre d'un réexamen ultérieur du PAZ (cf. Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, *in* : Commentaire pratique LAT, *op. cit.*, n° 64 *ad* art. 15 LAT). Cette affectation tient, autrement dit, valablement compte du fait que l'ancienne commune de B _____ a fusionné avec celle de A _____ avant l'achèvement d'une procédure de révision entamée en 2012 déjà et de la perspective d'une harmonisation des PAZ qu'évoque le Conseil d'Etat dans sa réponse céans (p. 3).

5.1 Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

5.2 Les recourants supporteront, solidairement entre eux, un émolument de justice fixé, notamment au vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr. (art. 88 al. 2, 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 sur le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives - LTar ; RS/VS 173.8). Ils n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants, à qui les dépens sont refusés.
3. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour les recourants, à la commune de A_____, au Conseil d'Etat, et à l'Office fédéral du développement territorial, à Berne.

Sion, le 24 février 2020