

ARRÊT DU 15 JANVIER 2021

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

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

en la cause

HELVETIA NOSTRA, U _____ et V _____, W _____ SA, et X _____,
recourants, représentés par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à **Y _____ et Z _____**, tiers concernés, représentés par Maître **N _____**, avocat, et à la **COMMUNE DE A _____**, autre autorité, représentée par Maître **O _____**

(droit des constructions ; projet situé en zone réservée, résidences secondaires)

recours de droit administratif contre trois décisions du 18 décembre 2019

Faits

A. Les parcelles attenantes n^{os} xx1 et xx2, folio n^o xxx, du cadastre communal de A _____ se trouvent au lieu dit « B _____ », à l'extrémité de la route du même nom, à l'ouest du parcours de golf de C _____. Elles sont respectivement la propriété des époux Y _____ et Z _____, forment un mas de quelque 2450 m² et sont rangées en zone 2A de l'ordre dispersé (densité 0,40), selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement intercommunal sur les constructions (ci-après : RIC) adoptés par l'assemblée primaire de A _____, le 8 février 1998, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 19 août 1998.

B. Le 4 septembre 2012, Y _____ et Z _____ ont déposé auprès de la commune de A _____, par le truchement d'une société anonyme, une demande d'autorisation pour la construction d'un bâtiment d'habitation avec deux forages géothermiques. Selon les plans produits à cette occasion, le projet visait à édifier un bâtiment sur quatre niveaux, avec des garages et caves au rez-de-chaussée et huit appartements (deux studios, deux 3 pièces ½ et quatre 4 pièces ½) répartis sur les 1^{er} et 2^e étages ainsi que dans les combles.

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n^o xxx du xxx 2012 (p. xxx) a suscité, dans le délai ouvert à cet effet, cinq oppositions, dont celles de Helvetia Nostra et de plusieurs propriétaires de biens-fonds voisins, notamment U _____ et V _____, propriétaires des parcelles n^{os} xx3 et xx4, situées en limite ouest, X _____, propriétaire de la parcelle n^o xx5, sise à environ 40 m au nord-est, et D _____ SA (actuellement : W _____ SA, de siège social à E _____ ; ci-après : W _____ SA), propriétaire des parcelles n^{os} xx6 et xx7, situées respectivement en limite est des biens-fonds où le projet devait être érigé et à quelque 40 m au nord. Helvetia Nostra arguait que le projet visait la construction de résidences secondaires interdites dans les communes qui, à l'instar de A _____, en comptaient plus de 20 %, à la suite de l'entrée en vigueur de l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), accepté en votation populaire le 11 mars 2012. Quant aux autres opposants cités, ils faisaient valoir la violation de diverses prescriptions en matière de construction (distances aux limites, façades, nombre d'étages, garages, accès, esthétique).

Le 15 novembre 2012, les constructeurs ont demandé à l'autorité communale de rejeter ces oppositions et d'autoriser ce projet.

Le 30 octobre 2012, le conseil municipal de A _____ a écarté les oppositions des propriétaires précités, déclaré irrecevable celle formée par Helvetia Nostra et délivré l'autorisation de construire sollicitée, moyennant le respect de diverses charges et conditions.

C. Cette décision, communiquée le 18 décembre 2012, a été contestée auprès du Conseil d'Etat par deux recours administratifs.

Le premier de ces recours a été formé par Helvetia Nostra, le 15 janvier 2013, après que cette association ait déposé une demande d'effet suspensif, le 28 décembre précédent. Celle-là maintenait que le projet prévoyait la construction de résidences secondaires et qu'il était, pour cette raison, contraire à l'article 75b Cst., norme d'application directe qui interdisait les nouveaux logements de ce type sur le territoire communal.

Le second recours a été formé, le 18 janvier 2013, conjointement par X _____ et par W _____ SA. Il faisait suite à une demande d'effet suspensif déposée le 27 décembre 2012. A la forme, ces propriétaires voisins invoquaient la violation de leur droit d'être entendus. Sur le fond, ils soutenaient que le projet autorisé ne disposait pas d'un accès à véhicules suffisant et n'était conforme ni aux règles prévalant sur le territoire communal en matière de quotas et de contingentement des résidences secondaires, ni à l'article 75b Cst., ni aux prescriptions du RIC en matière de distances aux limites et d'esthétique.

Y _____ et Z _____ se sont déterminés sur ce second recours, le 25 février 2013. Ils ont conclu à l'irrecevabilité de celui-ci en tant qu'il était formé par X _____, arguant que celle-ci ne disposait pas de la qualité pour recourir compte tenu de l'éloignement de la parcelle dont elle était propriétaire. Quant aux arguments formulés par W _____ SA, ils ont proposé de les rejeter.

Le même jour, la commune de A _____ a proposé de rejeter le recours de X _____ et de W _____ SA, dans la mesure où il était recevable. Elle a notamment fait remarquer que le projet pouvait être autorisé nonobstant l'article 75b Cst. limitant la construction de résidences secondaires, dite disposition demeurant inapplicable jusqu'au 31 décembre 2012.

X _____ et de W _____ SA ont répliqué, le 7 mai 2013, en maintenant leurs motifs et conclusions.

Y _____ et Z _____ n'ont pas dupliqué. La commune de A _____ s'est quant à elle référée à sa précédente détermination, le 17 juillet 2013.

Le 16 décembre 2013, le Service des affaires intérieures et communales (ci-après : SAIC), organe d'instruction du Conseil d'Etat, s'est référé aux arrêts de principe rendus par le Tribunal fédéral, le 22 mai 2013, qui renaient que l'article 75b Cst. s'appliquait dès son acceptation en votation populaire, le 11 mars 2012 (cf. ATF 139 II 243 et 139 II 271). Il a relevé que cette norme constitutionnelle interdisait la construction de nouvelles résidences secondaires sur le territoire de la commune de A _____ et a invité les constructeurs ainsi que l'autorité communale à se déterminer à ce propos.

Y _____ et Z _____ ont indiqué qu'ils maintenaient leur projet, le 16 janvier 2014, précisant que l'autorisation de construire dont ils bénéficiaient pouvait faire l'objet d'un avenant imposant la construction de résidences principales. Le 27 janvier suivant, la commune de A _____ s'est une nouvelle fois référée à sa réponse du 25 février 2013.

L'instruction de la cause a été suspendue, dans l'attente d'une décision complémentaire de l'autorité communale en lien avec l'autorisation contestée. Le 30 mai 2016, le SAIC a indiqué qu'aucune décision de ce type ne lui avait été communiquée et a imparti aux constructeurs un délai pour faire connaître leurs intentions.

Le 28 juin suivant, ceux-ci ont allégué vouloir affecter les huit logements projetés à la résidence principale. Ils ont joint à leur envoi notamment une copie de la réquisition adressée au registre foncier tendant à l'inscription d'une mention « résidence principale » sur les parcelles concernées.

D. Le 12 mai 2015, le conseil municipal de A _____ a délivré à Y _____ et Z _____ une autorisation de construire pour onze forages géothermiques sur la parcelle n° xx1, en lien avec le projet de construction cité plus haut. Cette décision a été contestée devant le Conseil d'Etat par U _____ et V _____, W _____ SA et X _____, le 12 juin 2015, après le dépôt d'une demande d'effet suspensif du 27 mai précédent. Les intéressés invoquaient en particulier des irrégularités dans les plans autorisés, dans la procédure à suivre pour ce genre de modification de projet et dans les calculs techniques liés à ces forages, dont ils critiquaient en outre les emplacements.

L'autorité communale a proposé de rejeter ce recours, le 22 juillet 2015, tandis que dans leur réplique du 29 septembre suivant, les propriétaires susmentionnés ont maintenu leurs motifs et conclusions.

Le 18 octobre 2016, la commune de A _____ a délivré aux constructeurs un avenant qui imposait l'affectation des huit logements projetés à la résidence principale, affectation garantie par l'inscription au registre foncier d'une mention en ce sens dès l'entrée en force

de l'autorisation de construire. Dite décision, notifiée aux opposants, a elle aussi fait l'objet d'un recours déposé conjointement par U _____ et V _____, W _____ SA et X _____, le 18 novembre 2016. Ceux-ci relevaient notamment que le besoin de nouveaux logements en résidence principale dans le secteur concerné n'avait été établi ni par l'autorité communale, ni par les constructeurs, de sorte que le permis de bâtir et son avenant avaient été délivrés de manière abusive.

Helvetia Nostra n'a, quant à elle, recouru ni contre l'autorisation de construire délivrée en 2015, ni contre l'avenant précité.

E. Le 29 novembre 2016, le conseil municipal de A _____ a décidé de créer des zones réservées au sens des articles 27 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et 19 de la loi du 23 janvier 1987 d'application de la LAT (LcAT ; RS/VS 701.1), zones qui incluait en particulier les parcelles n^{os} xx1 et xx2. Cette décision a été publiée au B. O. n^o xxx du xxx 2016 (p. xxx) et a fait l'objet notamment d'une opposition déposée par Y _____ et Z _____.

En relation avec la création de ces zones réservées, l'autorité communale a relevé, le 19 janvier 2017, qu'aucune construction ne pouvait y être autorisée, à moins d'être conforme à la planification envisagée. Elle a précisé qu'elle n'autorisait plus de constructions dans le périmètre de la zone à bâtir, sauf si la parcelle répondait à un certain nombre de critères qui garantissaient que la nouvelle planification serait respectée, ce qui était le cas des n^{os} xx1 et xx2, ainsi qu'elle l'avait confirmé à Y _____ et Z _____ dans une lettre du 3 janvier précédent.

Le 25 janvier 2017, ceux-ci se sont référés à ce courrier et se sont déterminés sur le recours du 18 novembre 2016 en proposant de le rejeter. Le 3 mai suivant, ils ont notamment rappelé que les huit logements projetés seraient affectés à la résidence principale et qu'ils allaient pouvoir être utilisés conformément à cette affectation puisqu'il existait une demande pour ce genre d'objets dans le secteur concerné, à savoir des appartements à louer à prix modérés. Ils ont joint à leur envoi deux lettres d'agences immobilières et un courrier du directeur d'une école privée qui confirmaient leur intérêt pour les logements projetés.

A la demande du SAIC, l'autorité communale a produit, le 12 février 2019, un rapport du 8 février précédent établi par le bureau G _____ (ci-après : rapport G _____) analysant l'offre et la demande pour des logements destinés à la location à l'année dans la station de C _____. Ce rapport relevait en particulier que le marché des logements disponibles pour une location à l'année comportait, au 1^{er} janvier 2019, un nombre élevé

d'objets érigés sous l'ancien droit (*i. e.* avant le 11 mars 2012, soit environ 184 logements, dont 62 studios, 86 logements de taille moyenne et 66 grands logements) et quelques objets nouveaux (environ 6), sans différence de prix entre ces deux types d'objet. Il concluait à l'existence d'une suroffre claire en logements de toutes tailles et de tous standings destinés à la location à l'année sur le territoire de la station, ce qui rendait plausible le risque que de nouveaux logements autorisés pour de la résidence principale ne puissent pas être utilisés conformément à cette affectation. L'autorité communale devait donc partir du principe que l'offre existante pour de tels objets était suffisante et ne devait dès lors plus délivrer de permis pour la construction de nouveaux logements destinés à la location à l'année, sous réserve que de futures analyses du marché immobilier identifient l'existence d'une demande dépassant l'offre pour ce type de logements.

Le 22 mars 2019, Y _____ et Z _____ ont contesté les conclusions du rapport précité, en critiquant notamment le fait que cette analyse portait sur l'ensemble de la station et qu'elle ne prenait pas en considération les prix et les services proposés. Ils ont rappelé que des professionnels de l'immobilier avaient émis des avis très différents quant à l'attractivité des logements projetés et aux possibilités de les louer à l'année, déposant de nouvelles pièces dans lesquelles ces agents immobiliers confirmaient leurs déclarations précédentes. Ils ont également joint à leur détermination plusieurs réponses qu'ils avaient reçues de personnes (particuliers, direction d'une école privée, gérant d'un complexe hôtelier en construction) potentiellement intéressées à louer les objets en questions. Enfin, ils ont produit la copie d'un article de presse paru en avril 2017, dans lequel le président de la commune confirmait que le marché immobilier de A _____ ne comportait pas assez d'appartements destinés à la location à des prix abordables. Y _____ et Z _____ en ont inféré que l'autorisation de construire dont ils bénéficiaient devait être confirmée.

Le 30 avril suivant, X _____, W _____ SA et U _____ et V _____ ont notamment observé que les n^{os} xx1 et xx2 avaient été rangés en zone réservée et que, pour cette raison, ces parcelles ne pouvaient pas être bâties avant que leur affectation finale ne soit décidée, dans le cadre de la révision en cours du PAZ. Ils se sont aussi référés aux conclusions du rapport G _____ pour soutenir que la demande visant à construire de nouveaux logements en résidence principale était abusive, le marché immobilier local pour ce type d'objets étant saturé.

Le 6 mai 2019, la Cour de céans a rejeté le recours que Y _____ et Z _____ avaient déposé contre la décision du Conseil d'Etat du 21 novembre 2018 qui avait écarté

leur opposition contre la mise en zone réservée de leurs parcelles (ACDP A1 18 269). Cet arrêt n'a pas été contesté devant le Tribunal fédéral et est entré en force.

Dans le cadre des procédures de recours devant le Conseil d'Etat, un nouvel échange d'écritures a eu lieu, au cours duquel les parties ont campé sur leurs positions, respectivement les 7 juin, 1^{er} juillet et 11 juillet 2019.

F. Le Conseil d'Etat a statué sur les différents recours cités plus haut dans trois décisions rendues le 18 décembre 2019.

La première de ces décisions rejetait le recours formé par Helvetia Nostra contre l'autorisation de construire délivrée en 2012. Le Conseil d'Etat a estimé que la typologie des logements projetés était conforme à une utilisation en tant que résidences principales, que le coût de construction n'avait rien d'inhabituel et que les parcelles concernées se situaient à environ 5 min en voiture du centre de la station et à environ 20 minutes de la plaine du F _____. Il en a déduit que l'usage desdits logements pour de la résidence principale était plausible, au contraire d'une reconversion de ceux-ci en résidences secondaires. Ces constatations générales étaient en outre objectivement corroborées par les pièces que les constructeurs avaient versées en cause. Elles n'étaient pas ébranlées par les conclusions du rapport G _____, qui faisait état d'une suroffre de logements en se fondant sur une approche toute générale, sans nuance et dépourvue de force probante dans le cas particulier. Le Conseil d'Etat a précisé qu'une recherche ciblée effectuée sur le site Internet xxx, pour des logements à louer de même surface et au même prix que ceux projetés, n'avait d'ailleurs abouti qu'à de très rares offres, voire à aucune offre. Il a aussi signalé que, dans un arrêt rendu le 7 janvier 2019, le Tribunal fédéral avait confirmé la légalité d'un permis de bâtir pour un bâtiment comprenant six logements en résidence principale dans le secteur de la station de C _____, sur la base d'une étude qui démontrait l'existence d'une demande pour l'achat de ce type d'objets (arrêt 1C_73/2018), option que les constructeurs pouvaient également envisager en lieu et place de la location de leurs biens. L'exécutif cantonal a ajouté que, dans l'arrêt précité, la juridiction fédérale avait retenu qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte, dans l'évaluation de l'offre, des logements érigés sous l'ancien droit (avant le 11 mars 2012), contrairement à ce qui ressortait du rapport G _____. Enfin, s'agissant de la mise en zone réservée des parcelles concernées, il a indiqué qu'elle n'avait aucun effet sur la validité de l'autorisation de construire contestée, ainsi que l'autorité communale l'avait signalé. La situation de ces biens-fonds, dans un secteur équipé et bordant des zones déjà bâties, ne paraissait d'ailleurs pas imposer leur affectation hors de la zone à bâtir.

La deuxième décision du Conseil d'Etat rejetait deux recours, à savoir celui déposé par W _____ SA et par X _____ contre l'autorisation de construire délivrée en 2012 et celui formé par les propriétaires voisins précités et par U _____ et V _____ contre l'avenant à ladite autorisation octroyé en 2016. Elle tablait sur une motivation identique à celle qui vient d'être exposée, rejetant en outre les autres arguments que les intéressés avaient invoqués notamment en lien avec l'esthétique du projet, le respect des distances aux limites et les questions de l'accès à véhicules et des aménagements extérieurs.

Enfin, la troisième décision rendue par l'exécutif cantonal statuait sur le recours déposé par U _____ et V _____, W _____ SA et X _____, le 12 juin 2015, contre l'autorisation de construire délivrée le 12 mai précédent pour la réalisation de onze forages géothermiques sur la parcelle n° xx1. Elle déboutait les propriétaires voisins précités, en écartant tous les motifs qu'ils avaient invoqués en lien avec cette autorisation liée à celle de 2012 et à l'avenant de 2016.

G. Le 3 février 2020, Helvetia Nostra, U _____ et V _____, W _____ SA ainsi que X _____ (ci-après : Helvetia Nostra & consorts) ont conjointement déposé céans un recours de droit administratif, concluant à l'annulation des trois décisions précitées. Ils ont d'abord exposé que le quartier dans lequel le projet devait être implanté n'était pas adapté à des logements en résidence principale, car il était isolé, situé en lisière de forêt, mal desservi par les transports publics et accessible via une rue sans issue qui était mal dégagée durant l'hiver. Ils ont ajouté que ce secteur comprenait d'ailleurs essentiellement des résidences secondaires et qu'il était habité uniquement durant la saison touristique. Helvetia Nostra & consorts ont dès lors maintenu que la demande d'autorisation de construire pour des logements en résidence principale dans ce secteur était abusive, estimant avéré le risque que ces habitations ne puissent pas être utilisées conformément à leur affectation. A les suivre, il existait des indices concrets qui mettaient d'emblée en doute la possibilité d'affecter les appartements projetés à la résidence principale, car le rapport G _____ mettait en évidence, de manière convaincante, l'existence d'une offre surabondante de logements disponibles dans le secteur concerné. De plus, le dossier ne comprenait aucun renseignement sur l'évolution de la population et sur le nombre de permis de bâtir délivrés dans le secteur concerné. Dans ces conditions, il était incompréhensible que le Conseil d'Etat ait décidé de s'écarter des conclusions du rapport G _____ pour accorder davantage de crédit aux lettres et courriels produits par les constructeurs, qui avaient clairement sous-estimé le coût de construction de leur projet et qui tablaient sur des loyers irréalistes. Quant au classement

des parcelles concernées en zone réservée en 2016, Helvetia Nostra & consorts ont soutenu que cette mesure remettait en cause l'autorisation de construire délivrée antérieurement, laquelle avait été contestée et n'était jamais entrée en force. A les suivre, confirmer la validité de ce permis préjugerait de l'affectation de ces biens-fonds et nuisait à la révision cohérente de la planification, processus d'aménagement qui reposait sur un intérêt public prépondérant dans une commune dont la zone à bâtir était surdimensionnée. Enfin, Helvetia Nostra & consorts ont réitéré leurs critiques à l'égard des onze forages géothermiques autorisés. A titre de moyen de preuve, ils ont requis la consultation pour avis de l'Office fédéral du développement territoire (ci-après : OFDT).

Le 20 février 2020, la commune de A _____ a indiqué qu'elle renonçait à se déterminer.

Y _____ et Z _____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens, le 29 février suivant. Ils ont d'abord fait remarquer que Helvetia Nostra n'avait recouru ni contre l'autorisation de construire relative aux forages délivrée en 2015 ni contre l'avenant octroyé en 2016, de sorte qu'elle n'avait pas qualité pour contester céans ces deux permis complémentaires. Ensuite, ils ont précisé que les parcelles qu'ils souhaitaient bâtir se situaient dans un quartier très bien desservi par deux lignes de bus, proche de la station de C _____ et comportant de nombreux immeubles résidentiels. Ils ont en outre contesté toute sous-estimation des coûts de construction, affirmant que les montants retenus ressortaient d'un devis précis établi par une entreprise de construction. Ils ont ainsi maintenu que leur projet visait la construction de logements en résidence principale et qu'une telle affectation n'avait rien d'abusif, se référant aux considérants des décisions attaquées. Enfin, ils ont relevé que, malgré l'affectation de leurs parcelles à la zone réservée, l'autorité communale avait confirmé la validité de l'autorisation de construire qu'elle leur avait délivrée.

Le 4 mars 2020, le Conseil d'Etat a déposé son dossier complet et a conclu au rejet du recours.

Le 21 avril suivant, Helvetia Nostra & consorts ont maintenu leurs motifs et conclusions. Ils ont en outre invoqué une violation de leur droit d'être entendus, reprochant à l'autorité précédente de ne les avoir pas consultés au sujet des constats qu'elle avait tirés quant à l'offre de logements en résidence principale dans le secteur concerné. Ils ont aussi affirmé que ces constats étaient arbitraires, dès lors qu'une recherche effectuée le 16 avril précédent sur le site Internet xxx montrait que plus de 300 logements étaient disponibles à la location à C _____. A ce propos, ils ont requis de la Cour qu'elle interpelle le

bureau G _____, afin que celui-ci se détermine à nouveau sur la question de l'offre de logements en résidence principale à la lumière des critiques émises contre son rapport.

Considérant en droit

1.1 Aux termes de l'article 44 alinéa 1 lettre b de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6), applicable en procédure de recours de droit administratif par renvoi de l'article 80 alinéa 1 lettre a LPJA, a qualité pour recourir toute organisation que la loi y autorise, sans qu'elle n'ait alors à se prévaloir d'un intérêt digne de protection à obtenir la réforme ou l'annulation de la décision critiquée (art. 44 al. 1 let. a LPJA). En outre, la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral (art. 111 al. 1 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – LTF ; RS 173.110), les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 135 II 145 consid. 5 et les réf.).

Il n'est pas contesté que Helvetia Nostra a qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'Etat qui rejette son recours administratif et confirme la régularité de l'autorisation de construire litigieuse, en invoquant en particulier la violation de dispositions limitant la construction de résidences secondaires (cf. ATF 139 II 271 consid. 11). Dite association est notamment habilitée à discuter céans la question de l'affectation des logements projetés à la résidence principale, nonobstant le fait qu'elle n'a pas recouru contre l'avenant à l'autorisation de construire délivré en 2016 (dans le même sens, cf. ACDP A1 17 163 du 16 août 2018 consid. 2).

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

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

2.1 Faisant usage d'un droit que la loi leur reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), les recourants ont sollicité l'administration de plusieurs moyens de preuve. Ceux-ci ne seront pris en considération que s'ils apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. En effet, l'autorité de décision peut se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsque cette autorité arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b).

2.2 Dans la présente affaire, les recourants suggèrent d'abord à la Cour de requérir l'avis de l'OFDT, arguant que la décision du Conseil d'Etat semble contraire aussi bien à la législation fédérale sur l'aménagement du territoire qu'à celle sur les résidences secondaires. Ce moyen ne sera pas administré, dès lors qu'il apparaît à ce stade superflu. En effet, la consultation de l'OFDT lors de l'instruction du recours de droit administratif ne s'impose pas à ce stade de la procédure, ce d'autant que la Cour de céans ne serait de toute manière pas liée par les avis de cet office fédéral. A l'instar de tous les arrêts rendus notamment en application de la législation sur les résidences secondaires, celui porté ce jour est en revanche communiqué à l'OFDT qui dispose de la qualité pour déposer un éventuel recours devant le Tribunal fédéral.

Les recourants demandent aussi à la Cour de solliciter le bureau G _____, afin que celui-ci se détermine à nouveau sur la question de l'offre de logements en résidence principale à la lumière des critiques émises contre son rapport. Cette offre de preuve est elle aussi rejetée, la question précitée pouvant demeurer à ce stade indécise compte tenu du sort de la présente cause (cf. *infra*, consid. 6.1).

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

à la question du respect de la législation sur les résidences secondaires (cf. *infra*, consid. 6).

4.1 Les recourants invoquent d'abord une double violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment, dans leur mémoire de recours (p. 8 ss), que ce droit a été violé « s'agissant des 11 forages autorisés ». En outre, dans leur réplique, ils reprochent au Conseil d'Etat d'avoir rendu sa décision sans leur donner au préalable l'occasion de faire valoir leur point de vue au sujet des constats qu'il avait tirés quant à l'offre de logements en résidence principale dans le secteur concerné.

4.2 Le droit d'être entendu sert non seulement à établir correctement les faits, mais constitue également un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 Cst., il comprend notamment le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment (v. aussi art. 19 al. 1 LPJA). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 135 I 279 consid. 2.3).

4.3 La première violation du droit d'être entendu alléguée par les recourants concernerait la décision rendue par l'autorité précédente sur le recours contestant le permis délivré pour les onze forages géothermiques. A la lecture du mémoire de recours (p. 8 ss), on discerne toutefois mal en quoi cette violation consisterait. Les recourants ne l'expliquent pas clairement. Du fait qu'ils mentionnent que leurs critiques à propos du caractère incomplet d'un rapport technique figurant au dossier ont été exhaustives, on pourrait déduire qu'ils reprochent au Conseil d'Etat de ne pas les avoir prises en considération. Celui-ci a cependant exposé dans sa décision (p. 5, 4^e par.) les raisons pour lesquelles il tenait les arguments des recourants pour dénués de pertinence et ledit rapport pour probant. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir l'existence d'une violation du droit d'être entendu.

La seconde violation de ce droit, que les recourants invoquent dans leur réplique, a trait à des informations que l'autorité précédente a tirées d'une recherche sur le site Internet xxx et qu'elle a utilisées à l'appui de ses décisions pour apprécier l'état de l'offre en résidences principales dans le secteur concerné. Le Tribunal fédéral a jugé, en ce qui concerne l'utilisation d'informations tirées d'Internet, que seules celles bénéficiant d'une empreinte officielle (par exemple l'Office fédéral de la statistique, les inscriptions au registre du

commerce, les cours de change ou l'horaire de train des Chemins de fer fédéraux) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées. Il en a déduit qu'une autorité qui rend une décision en se fondant sur un renseignement qu'elle trouve sur Internet, sans que celui-là ne consiste en un fait notoire, commet une violation du droit d'être entendu si elle ne le communique pas au préalable aux parties (ATF 143 IV 380 consid. 1.2, cité p. ex. *in* : arrêt du Tribunal fédéral 2D_41/2019 du 21 avril 2020 consid. 2.4). Certes, on pourrait se demander si, en l'espèce, les renseignements utilisés par le Conseil d'Etat pour apprécier l'état de l'offre en résidences principales dans le secteur concerné étaient véritablement inattendus pour Helvetia Nostra, qui intervient depuis plusieurs années dans ce genre de litige et se réfère régulièrement à ce type d'informations qu'elle tire du site xxx dans ses écritures. A la lumière de la jurisprudence fédérale citée plus haut, il appert toutefois que les recourants se plaignent à bon droit d'une violation de leur droit d'être entendus, les renseignements que l'autorité précédente a tirés d'Internet ne pouvant pas être considérés comme bénéficiant d'une empreinte officielle. Partant, ceux-ci auraient dû être communiqués aux recourants, qui auraient dû avoir la possibilité de se déterminer à leur propos. Dans la mesure où le recours doit de toute manière être admis sur le fond (cf. *infra*, consid. 5), cette violation des garanties formelles de procédure ne porte pas à conséquence et la question de sa réparation en procédure de recours céans peut être laissée ouverte.

5.1 L'autorisation de construire litigieuse et ses compléments portent sur des terrains que la commune de A _____ a décidé, le 29 novembre 2016, de ranger en zone réservée au sens des articles 27 LAT et 19 LcAT. La légalité de ce classement a été confirmée par la Cour de céans, sur recours des constructeurs, le 6 mai 2019 (ACDP A1 18 269). Cet arrêt n'a pas été contesté devant le Tribunal fédéral et est entré en force. Se pose dès lors la question de la compatibilité des permis de bâtir délivrés avec cette affectation particulière.

5.2 A l'intérieur de la zone réservée, « rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plans d'affectation » (art. 27 al. 1 2^e phr. LAT et art. 19 al. 1 2^e phr. LcAT). Cette zone est une mesure provisionnelle permettant d'éviter que la planification prévue ne soit compromise par des autorisations de construire délivrées à la dernière minute (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 199). Elle a pour but de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier la nouvelle affectation et entraîne une interdiction de construire avec effet négatif limité dans le temps (Alexandre Ruch *in* : Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [éd.], Commentaire pratique LAT : Planifier

l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n^{os} 26 et 53 *ad art.* 27 LAT). La zone réservée a ainsi comme effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (cf. ATF 136 I 142 consid. 3.2 et les autres arrêts cités *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_260/2019 du 18 octobre 2019 consid. 3.1.3).

Il découle des articles 27 alinéa 1 LAT et 19 alinéa 1 LcAT que seuls sont exclus les projets en contradiction avec le nouvel aménagement prévu ou qui en compliquent (voire peuvent compliquer) l'application (Alexandre Ruch, *op. cit.*, n^o 54 *ad art.* 27 LAT). Pour que des travaux de construction puissent être autorisés, ils devraient pouvoir l'être naturellement selon le droit (encore) en vigueur, mais également selon le nouveau droit si celui-ci était entré en vigueur (*ibidem* et la référence ; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, vol. II, 4^e éd. 2017, n^o 13 *ad art.* 62-63). Dans la mesure où l'objectif de la zone réservée est d'éviter des projets pouvant contrecarrer la planification prévue, des dérogations mineures au droit futur pourraient être envisageables (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n^o 27 *ad art.* 27 LAT). En cas de doute, il convient de refuser la demande de manière à éviter de porter préjudice à la planification future (RVJ 2020 p. 14 consid. 3.2 ; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, *op. cit.*, n^o 13 *ad art.* 62-63 ; voir aussi arrêt 1C_260/2019 précité consid. 3.1.3 et les réf. cit.).

5.3 En l'occurrence, dans sa détermination du 19 janvier 2017, la commune de A _____ explique qu'elle ne délivre plus d'autorisation de construire dans le périmètre de la zone réservée, sauf si la parcelle répond à un certain nombre de critères qui garantissent que la nouvelle planification sera respectée. Elle affirme que tel est le cas des n^{os} xx1 et xx2, ainsi qu'elle l'avait déjà signifié à Y _____ et Z _____ dans une lettre du 3 janvier précédent. Dans ses décisions attaquées, le Conseil d'Etat confirme la légalité de cette approche. Il considère que le prononcé de la zone réservée n'a aucun effet sur l'autorisation de construire et ses compléments, lesquels conservent leur validité puisqu'ils ne vont pas à l'encontre des nouvelles prescriptions. Il précise, par ailleurs, que le dézonage des deux parcelles en question ne paraît pas s'imposer sur la base de la LAT révisée, car celles-ci sont situées à l'extrémité d'une route communale, sont entièrement équipées et facilement constructibles et jouxtent deux secteurs largement bâtis de la station de C _____. Céans, les recourants contestent ce point de vue en énonçant plusieurs arguments qui seront traités ci-après.

5.3.1 Les recourants relèvent d'abord que l'autorisation de construire délivrée en 2012, le permis relatif aux forages géothermiques de 2015 et l'avenant de 2016 imposant l'affectation des logements projetés à la résidence principale ne sont pas exécutoires puisqu'ils ont tous été contestés par des recours. A les suivre, cet élément est déterminant,

les permis précités n'ayant jamais déployé d'effets juridiques et se heurtant à l'interdiction temporaire de construire qui prévaut en zone réservée.

Cet argument n'est pas pertinent. En effet, la doctrine et la jurisprudence citées plus haut (cf. *supra*, consid. 5.2) admettent que le classement d'une parcelle constructible en zone réservée n'empêche pas de bâtir ce bien-fonds, à condition toutefois que la réalisation de ce projet ne menace pas la future planification. Dans l'arrêt qu'elle a rendu en 2019 à propos du classement des deux parcelles concernées en zone réservée, la Cour de céans ne s'est pas écartée de cette opinion, indiquant que l'instauration de cette zone n'avait pas pour effet de réduire à néant l'autorisation de construire délivrée le 18 octobre 2016 (*i. e.* l'avenant) pour autant que celle-ci n'empêche pas la mise en place du futur plan d'affectation (ACDP A1 18 269 du 6 mai 2019 consid. 3.6). Les recourants citent d'ailleurs expressément cette possibilité de bâtir dans une zone réservée (cf. mémoire de recours p. 7, 2^e par.). Il s'ensuit que la non-entrée en force des autorisations de construire n'est pas un facteur décisif pour juger de leur compatibilité avec la zone réservée.

5.3.2 Les recourants font ensuite remarquer que la compétence pour décider de l'affectation finale des parcelles concernées appartient à l'autorité communale et laissent entendre que le Conseil d'Etat s'arroge des prérogatives qui ne sont pas les siennes en confirmant la légalité des permis de bâtir nonobstant la zone réservée. Ce grief ne porte pas puisque, comme indiqué ci-dessus, il est possible de bâtir un bien-fonds même si celui-ci est rangé en zone réservée, à condition que ce projet n'empêche pas la mise en place du futur plan d'affectation. Par le biais de cette condition, on s'assure ainsi que l'autorité compétente en matière de constructions ne rende pas une décision qui soit en contradiction avec celle que devra prendre l'autorité de planification.

5.3.3 Ces moyens étant écartés, il convient de déterminer si le Conseil d'Etat a admis à juste titre, en se fondant sur les affirmations de l'autorité communale, que le projet de construction n'entravait en rien les buts visés par la zone réservée et pouvait ainsi être autorisé sans violation de l'article 27 alinéa 1 2^e phrase LAT. Les recourants critiquent cette appréciation. Ils soutiennent que l'exécutif cantonal s'est immiscé de manière anticipée dans le processus de nouvelle planification engagé par la commune de A _____. Ils ajoutent que les décisions attaquées sont en contradiction avec celle qui reconnaît un intérêt public prépondérant à l'instauration de la zone réservée et qu'elles empêchent l'autorité d'homologation d'analyser de manière cohérente les besoins en zones constructibles et leur localisation.

Afin de se prononcer, la Cour doit se fonder sur les buts que l'instauration de la zone réservée vise à protéger dans le cas d'espèce (dans le même sens, cf. arrêt 1C_260/2019 précité consid. 3.2.2). L'avis paru au B. O. du xxx 2016 indique que « le but poursuivi est de permettre, à l'intérieur de ces zones réservées, une adaptation des plans d'affectation et de la réglementation y relative aux exigences de la nouvelle LAT ». Dite publication renvoie au dossier déposé à la commune, dont les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance et qui délimitait plusieurs secteurs attribués à la zone réservée. Les deux parcelles concernées font partie du secteur xxx. Dans l'arrêt rejetant le recours des propriétaires de ces biens-fonds contre cette mise en zone réservée (ACDP A1 18 269 du 6 mai 2019 consid. 3.6), la Cour de céans avait notamment relevé que le rapport topique selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) décrivait le secteur xxx comme étant peu bâti, partiellement équipé, d'une topographie difficile et nécessitant une structuration partielle (desserte, équipement). Elle ne tranchait cependant pas la question de savoir si les parcelles n^{os} xx1 et xx2 se situent ou non dans un milieu largement bâti et si elles sont ou non équipées, les arguments formulés en ce sens par les constructeurs n'étant pas pertinents à ce stade et devant être examinés lors de la mise à l'enquête publique du nouveau plan d'affectation et dans la procédure d'adoption subséquente.

La commune de A _____ estime que le projet de construction contesté ne compromet pas la réalisation des nouvelles prescriptions, soit l'adaptation du PAZ et de la réglementation y relative aux exigences de la nouvelle LAT (cf. lettre du 3 janvier 2017 adressée aux constructeurs). Elle précise, dans sa détermination du 19 janvier suivant, que les parcelles concernées répondent « à un certain nombre de critères qui garantissent que la nouvelle planification pourra être respectée ». On ignore toutefois quels sont ces critères. L'autorité précédente s'est appuyée sur l'avis de la commune, sans requérir de celle-ci un éclairage complémentaire qui était pourtant nécessaire sur ce point. En effet, sans savoir concrètement sur quelle base l'autorité communale s'est fondée pour parvenir à la conclusion que le projet de construction ne contrecarrerait pas la future planification, on voit mal comment il est possible de confirmer objectivement la légalité de son analyse à ce propos.

Certes, le Conseil d'Etat relève que le dézonage des parcelles n^{os} xx1 et xx2 ne paraît pas s'imposer sur la base de la LAT révisée, car celles-ci sont situées à l'extrémité d'une route communale, sont entièrement équipées et facilement constructibles et jouxtent deux secteurs largement bâtis de la station de C _____. Toutefois, ces constatations ne correspondent manifestement pas à celles figurant dans le rapport selon l'article 47 OAT

précité, qui décrit le secteur xx comme étant peu bâti, partiellement équipé, d'une topographie difficile et nécessitant une structuration partielle (desserte, équipement). Sans éléments complémentaires relativisant de manière convaincante ce descriptif du secteur xxx, à tout le moins pour les parcelles n^{os} xx1 et xx2, l'argumentation du Conseil d'Etat apparaît insuffisante.

La Cour relève par ailleurs que ce secteur comprend une douzaine de parcelles et s'étend sur environ 15 000 m². Les deux biens-fonds où doit être implanté le projet contesté comptent ensemble quelque 2450 m², soit une part non négligeable de ce secteur xxx. En l'état et sans aucunement préjuger de la décision que rendra l'autorité de planification, on ne peut donc pas exclure que la construction du bâtiment projeté impacte notablement la planification future de l'ensemble de ce périmètre mis en zone réservée. L'emplacement des deux parcelles concernées dans la partie sud-ouest dudit périmètre ne permet pas d'aboutir à une conclusion différente. En effet, si le bâtiment projeté venait à être érigé, les autres biens-fonds du secteur xxx se trouveraient enclavés au milieu de zones bâties, situation de nature à peser sur la décision que devra prendre l'autorité de planification quant à l'affectation desdits biens-fonds.

A cela s'ajoute que les pièces au dossier ne renseignent ni sur la proportion de zones à bâtir que la commune de A _____ devrait dézoner pour se conformer aux exigences de la nouvelle LAT, ni sur l'état d'avancement de son projet de nouvelle planification, ni sur l'affectation *a priori* envisagée des biens-fonds sis dans le secteur xxx. Dans ces conditions, l'avis du Conseil d'Etat confirmant celui de l'autorité communale quant à la conformité du projet de construction à la nouvelle planification ne repose sur aucune base solide et vérifiable. Il est rappelé qu'on ignore sur quels motifs concrets l'autorité communale s'est fondée pour émettre son avis à ce propos. Enfin, il y a lieu de souligner que, s'il n'est certes pas exclu de bâtir des parcelles rangées en zone réservée, une telle solution doit toutefois reposer sur des motifs consistants qu'il convient d'exposer clairement, car elle constitue une limitation de la liberté dont les autorités de planification doivent bénéficier durant le processus d'élaboration du nouveau plan de zones. En l'état, il n'est dès lors pas possible de retenir, comme l'exige l'article 27 alinéa 1 2^e phrase LAT, qu'à l'intérieur du secteur xxx, le projet de construction litigieux n'entraverait en rien l'adaptation du plan d'affectation, respectivement sa réalisation effective. L'absence d'éléments concrets au dossier quant à la future affectation des parcelles concernées va à l'encontre et non en faveur de l'octroi de dérogation au sens de cette disposition (dans le même sens, cf. arrêt 1C_260/2019 précité consid. 3.2.6 ; v. aussi Alexandre Ruch, *op. cit.*, n° 53 *in fine ad art. 27 LAT*). Partant, la Cour ne peut pas confirmer la légalité de la

décision attaquée sur cette question, de sorte que les arguments des recourants y relatifs doivent être admis.

5.3.4 Les considérations qui précèdent conduisent à l'annulation des décisions rendues par le Conseil d'Etat et au renvoi de l'affaire devant cette autorité pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Il lui appartiendra notamment d'interpeller l'autorité communale, afin que celle-ci se détermine sur la question de savoir si le projet de construction interfère ou non avec ses intentions de planification dans le secteur xxx et qu'elle motive son point de vue de manière circonstanciée. Le Conseil d'Etat pourra ainsi décider, en connaissance de cause, si le projet de construction est ou non conforme à l'article 27 alinéa 1 2^e phrase LAT. Le cas échéant, il devra également procéder à une pesée des intérêts privés et publics en jeu, le prononcé de la zone réservée étant intervenu plusieurs années après la délivrance de l'autorisation de construire principale, alors que celle-ci était contestée par des recours administratifs (à ce sujet, cf. Alexandre Ruch, *op. cit.*, n° 59 *ad art.* 27 LAT). En outre, une suspension de la cause jusqu'à droit connu sur le sort de la nouvelle planification communale pourrait également être envisagée.

6.1 Vu l'issue de la présente cause, la Cour peut s'abstenir de trancher les autres griefs formulés par les recourants, notamment celui qui porte sur une violation de la législation interdisant la construction de résidences secondaires. Compte tenu du renvoi de l'affaire devant le Conseil d'Etat, la Cour souligne que la question de l'offre et de la demande en résidences principales dans le secteur station de C _____ devra elle aussi, le cas échéant, faire l'objet d'une réactualisation auprès de l'autorité communale. Elle signale en particulier que, dans de précédentes affaires (cf. p. ex. ACDP A1 17 15 du 5 janvier 2018, confirmé *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 ; ACDP A1 16 259 du 23 mars 2018, confirmé *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_211/2018 du 4 avril 2019 ; ACDP A1 18 12 du 9 octobre 2019, confirmé *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C_598/2019 du 19 juin 2020), cette question a été examinée sur la base d'un rapport circonstancié établi le 29 septembre 2017 (puis actualisé le 29 août 2019) par le bureau G _____ en collaboration notamment avec le service technique de la commune de A _____. Les nouveaux renseignements à fournir pourraient se fonder sur les données actualisées dudit rapport et adaptées au type de logements projetés (appartements à prix abordables).

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

pour la construction du bâtiment projeté et à son avenant de 2016. Le Conseil d'Etat est ainsi invité à statuer à nouveau sur la question particulière des forages géothermiques en fonction du sort qu'il réservera au reste du litige.

7.1 Attendu ce qui précède, le recours est admis et les trois décisions attaquées sont annulées. L'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants 5.3.4 et 6 (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

7.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de Y _____ et Z _____, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA) ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 2500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

7.3 Les recourants, qui obtiennent gain de cause et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA), à la charge de Y _____ et Z _____. Les dépens doivent être fixés de manière distincte pour les deux instances de recours, car les recourants n'ont pas agi de manière conjointe devant l'autorité précédente et ils étaient représentés par des mandataires différents.

Pour la procédure de recours de droit administratif, les dépens dus par Y _____ et Z _____ aux recourants sont fixés à 1800 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par Me M _____ dans ladite procédure, qui a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire de recours de 10 pages et d'une réplique de 4 pages, le 21 avril 2020 (art. 4, 27 et 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

Pour les procédures de recours administratif ayant abouti aux trois décisions attaquées, Y _____ et Z _____ verseront les indemnités suivantes :

- 100 fr. d'indemnité de partie à Helvetia Nostra pour la procédure que cette association a introduite, sans s'adjoindre les services d'un mandataire, contre l'autorisation de construire du 30 octobre 2012 ;
- 1500 fr. (débours et TVA inclus) de dépens à U _____ et V _____, W _____ SA et X _____, représentés par Me H _____, puis par Mes I _____ et J _____, montant qui tient compte des activités de ces

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

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est admis, les trois décisions attaquées sont annulées et l'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants 5.3.4 et 6.
2. Les frais, par 2500 fr., sont mis à la charge de Y _____ et Z _____, solidairement entre eux ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens.
3. Y _____ et Z _____ verseront 1800 fr. à Helvetia Nostra, U _____ et V _____, W _____ SA et X _____ pour leurs dépens dans la procédure de recours de droit administratif.
4. Y _____ et Z _____ verseront 100 fr. à Helvetia Nostra à titre d'indemnité de partie dans la procédure de recours administratif.
5. Y _____ et Z _____ verseront 1500 fr. à U _____ et V _____, W _____ SA et X _____ pour leurs dépens dans les procédures de recours administratif.
6. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour les recourants, à Maître N _____, pour Y _____ et Z _____, à Maître O _____, pour la commune de A _____, au Conseil d'Etat, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 15 janvier 2021.