

A1 22 26

## ARRÊT DU 30 JANVIER 2023

### Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

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

#### en la cause

X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_,  
C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_,  
I \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ et  
N \_\_\_\_\_, à O \_\_\_\_\_, tous recourants et représentés par Maître Emilie  
Kalbermatter, avocate, 1950 Sion,

#### contre

**CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS**, 1951 Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE**  
**O** \_\_\_\_\_, O \_\_\_\_\_, autre autorité, et **P** \_\_\_\_\_, O \_\_\_\_\_, tiers  
concerné, représentée par Maître Christian Favre, avocat, 1950 Sion,

(Aménagement du territoire)

recours de droit administratif contre la décision du 22 décembre 2021

## Faits

**A.** Le 7 juin 2017, la société P \_\_\_\_\_ – aujourd'hui P \_\_\_\_\_ –, de siège social à Q \_\_\_\_\_ – désormais à O \_\_\_\_\_ – et active dans les domaines de la construction et de l'immobilier (ci-après également : la société), a conclu avec R \_\_\_\_\_ et S \_\_\_\_\_, propriétaires de la parcelle n° xx1 (2 283 m<sup>2</sup>), folio xxx, de la commune de O \_\_\_\_\_, un acte de prolongation de la promesse de vente et pacte d'emption résultant d'un précédent acte signé par les mêmes parties en 2015. En vertu de ce nouveau contrat, les précités s'engageaient à signer le contrat de vente dans les 60 jours qui suivraient l'homologation définitive d'un plan de quartier (PQ) englobant la parcelle précitée ainsi que cinq parcelles voisines, d'une part, et la délivrance à P \_\_\_\_\_ d'une autorisation de construire pour un ou des immeubles résidentiels sur ces biens-fonds, d'autre part. La société s'engageait en outre auprès des promettant-vendeurs à entreprendre toutes les démarches nécessaires à cette fin et était autorisée par eux à le faire. Selon l'acte notarié, les promettant-vendeurs donnaient ainsi « *pleine et entière procuration au promettant-acquéreur [P \_\_\_\_\_] pour agir dans ce sens et signer en leur nom tous les documents utiles [...] et traiter avec les autorités compétentes* ».

Au mois de mars 2018, P \_\_\_\_\_ a acheté les parcelles voisines n<sup>os</sup> xx2 (324 m<sup>2</sup>), xx3 (2 190 m<sup>2</sup>), xx4 (3 077 m<sup>2</sup>), xx5 (3 171 m<sup>2</sup>) et xx6 (306 m<sup>2</sup>), folio xxx, de la commune de O \_\_\_\_\_. Avec la parcelle n° xx1, ces terrains forment un ensemble non bâti d'un seul tenant qui s'étend sur 11 351 m<sup>2</sup> au lieu-dit « T \_\_\_\_\_ », au nord du chemin U \_\_\_\_\_. A l'exception de la partie occidentale du bien-fonds n° xx1 qui appartient à l'aire forestière (246 m<sup>2</sup>, étant précisé que ce chiffre est toutefois contesté, cf. *infra* lettre D de la partie Faits), respectivement à la zone agricole protégée (3 m<sup>2</sup>), ces surfaces sont intégralement colloquées en zone d'habitat collectif C (11 102 m<sup>2</sup>), selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ) adoptés par le conseil général le 21 juin 1988 et homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989.

**B.** Localisé sur le coteau nord de O \_\_\_\_\_, l'ensemble formé par les parcelles précitées se trouve aux confins de la ville et marque, à cet endroit, la limite entre le tissu largement bâti et le versant viticole non construit qui s'étend au nord et à l'ouest en direction de la T \_\_\_\_\_. Situé à une quinzaine de minutes à pied du centre de O \_\_\_\_\_, respectivement à quelques minutes en voiture, le secteur est desservi par les transports publics, à savoir la ligne W \_\_\_\_\_, dont l'arrêt « V \_\_\_\_\_ »

se trouve à moins de 200 m. Actuellement libre de constructions, le secteur s'insère dans un tissu urbain qui comprend des villas individuelles ou jumelées ainsi que des bâtiments locatifs, généralement de trois étages sur rez, à l'instar de ceux situés sur les biens-fonds adjacents à l'est et à l'ouest.

Constitué d'un replat sur sa partie aval qui longe le chemin U \_\_\_\_\_, l'ensemble formé par les parcelles en question est affecté d'une pente de plus en plus marquée à l'amont, particulièrement forte dans sa partie sommitale, soit la parcelle n° xx1, qui comprend un affleurement rocheux. Actuellement, les biens-fonds sont majoritairement plantés de vignes, agrémentées de quelques murs en pierres sèches (cultures en terrasse). Une grande partie de ces vignes figure dans le plan du cadastre viticole selon le plan du cadastre viticole et des secteurs d'encépagement de O \_\_\_\_\_ (librement disponible à l'adresse Internet : <https://www.vs.ch/documents/xxx/xxx/xxx/xxx=xxx>, consulté pour la dernière fois le 10 janvier 2023). Le solde des surfaces, singulièrement la portion septentrionale de la parcelle n° xx1, est recouvert d'une végétation sauvage composée d'herbes, d'arbustes et d'arbres.

La partie nord-est du secteur est comprise dans le « *Périmètre environnant XI* » de l'objet ISOS xx8 « O \_\_\_\_\_ » depuis xxx (cf. Annexe 1 de l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse [ISOS ; RS 451.12]). Au nord du secteur se trouve l'« *Echappée dans l'environnement XXI – Versant viticole dominant le site* » du même objet ISOS, qui s'ouvre en direction du nord et de l'ouest sur de vastes espaces viticoles. Enfin, le secteur est situé à une cinquantaine de mètres à l'est de l'objet IFP xx9 « T \_\_\_\_\_ » inscrit à l'inventaire depuis xxx (cf. Annexe 1 de l'ordonnance du 29 mars 2017 concernant l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels [OIFP ; RS 451.11]), qui a pour objectif la protection de T \_\_\_\_\_.

**C.** Le 6 avril 2018, P \_\_\_\_\_ a mandaté le bureau XX \_\_\_\_\_ (ci-après : le bureau d'architectes) pour réaliser un PQ couvrant les six parcelles précitées.

En mai 2018, un avant-projet de PQ a été présenté au Service YY \_\_\_\_\_. Ce document a par la suite été discuté et modifié conformément aux échanges intervenus lors de trois réunions qui ont eu lieu en mai, juillet et octobre 2018. Les services communaux ont notamment exigé la suppression des attiques pour certains bâtiments projetés en amont du PQ, imposé la réalisation de toitures végétalisées et la modification de l'implantation de certains bâtiments afin d'en améliorer l'intégration. Ils ont en outre exigé plusieurs compléments, à savoir une notice acoustique, une expertise

mobilité et une étude paysagère. Le projet remanié a été présenté par le bureau d'architectes lors d'une séance interservices le 14 décembre 2018. Du 19 décembre 2018 au 15 février 2019, le projet a été mis en consultation préalable auprès des services communaux concernés qui ont rendu leurs préavis le 26 février 2019.

Dans ce cadre, la Section LL \_\_\_\_\_ « préconis[ait] » l'abandon du mini-giratoire initialement prévu, au bénéfice d'une solution commune avec l'accès existant à la parcelle voisine n° xx7 à l'est. Le JJ \_\_\_\_\_ exigeait quant à lui le respect de la directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers de la Coordination suisse des Sapeurs-pompiers (ci-après : directive CSSP), des directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après : directives AEAI), du respect des distances à la limite et entre bâtiments ainsi que de la mise en place de réseaux de bornes hydrantes selon la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels (LPIEN ; RS/VS 540.1). La GG \_\_\_\_\_ du MM \_\_\_\_\_ indiquait pour sa part que le PQ devrait respecter les prescriptions du Plan directeur communal de O \_\_\_\_\_ (PDCOM). Elle préconisait également certaines mesures en vue de l'élaboration du concept énergétique qui faisait défaut en l'état du projet, à savoir privilégier un ou des systèmes d'approvisionnement en chaleur centralisés, le recours à la géothermie ainsi que combiner, autant que possible, les installations solaires et la végétalisation des toitures. Quant au Service NN \_\_\_\_\_, il sollicitait le plafonnement du nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur, ainsi que l'ajout, sur le plan des aménagements extérieurs, de places intérieures et extérieures pour vélo, conformément à la norme VSS applicable. Il demandait par ailleurs le dépôt de plans des plantations avec le dossier d'autorisation de construire.

La synthèse des préavis, rédigée par le Service NN \_\_\_\_\_, a été communiquée ultérieurement à P \_\_\_\_\_ (cf. *infra* lettre I).

**D.** Dans le courant de l'année 2018, une procédure de constatation de la nature forestière aux endroits confinant à la zone à bâtir de la commune de O \_\_\_\_\_, soit en particulier au niveau de la parcelle n° xx1, a été menée. Selon le plan n° 12 y relatif, mis à l'enquête par publication au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du xxx, une surface de 246 m<sup>2</sup> à l'angle nord-ouest de la parcelle précitée était colloquée en aire forestière. Parmi d'autres, G \_\_\_\_\_ a formé opposition à l'encontre de cette délimitation, estimant que l'aire forestière présente sur la parcelle n° xx1 était plus étendue et correspondait à l'intégralité de la surface recouverte d'arbres et d'arbustes forestiers,

tels que visibles sur les orthophotographies récentes. La procédure d'opposition est toujours pendante à ce jour.

**E.** Dans sa séance du 21 mars 2019, le conseil municipal de O \_\_\_\_\_ (ci-après : le conseil municipal) a décidé de mettre à l'enquête publique le « *Plan de quartier ZZ \_\_\_\_\_ – O \_\_\_\_\_ < U \_\_\_\_\_ >* » tel que modifié.

Selon l'extrait du procès-verbal y relatif, le projet de PQ prévoyait la réalisation de 7 770 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, soit environ 77 logements, respectait le RCCZ en vigueur et avait été élaboré en tenant compte des caractéristiques topographiques du secteur. Le procès-verbal soulignait que huit mesures avaient été adoptées afin de garantir le respect des qualités paysagères du site et que le mini-giratoire envisagé afin de gérer les nouveaux flux de circulation automobile induits par le PQ avait en revanche été préavisé négativement. Si le conseil municipal avait « *décid[é] d'autoriser la mise en procédure du Plan de quartier (PQ) et sa dépose à l'enquête publique* », il fixait cependant un certain nombre de conditions reprises des divers préavis municipaux. Ces conditions devaient être remplies à différents stades de la procédure, à savoir avant la mise à l'enquête publique (signature des documents par le requérant ; plafonnement du nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles par corps de bâtiment ; indication du nombre minimum de places de stationnement pour vélo et indication sur les plans des places extérieures), avant l'approbation du PQ (proposition de variantes d'accès au parking souterrain et examen de l'option d'un accès commun avec la parcelle voisine n° xx7 ; infiltration des eaux de drainage et de ruissellement et respect de diverses exigences en matière de protection incendie) ou encore au stade des autorisations de construire seulement (production de coupes ; respect des prescriptions du volet énergétique du PDCom).

**F.** Par publication au B.O. n° xxx du xxx, le conseil municipal a soumis le PQ à l'enquête publique, précisant qu'il émanait de P \_\_\_\_\_, alors propriétaire de la quasi-totalité des parcelles. Les autres propriétaires concernés, à savoir R \_\_\_\_\_ et S \_\_\_\_\_ pour la parcelle n° xx1, n'étaient pas mentionnés dans la publication. Cette dernière énumérait les six parcelles concernées par le PQ et indiquait que ce dernier était localisé au lieu-dit « ZZ \_\_\_\_\_ », en lieu et place de « T \_\_\_\_\_ ».

En substance, le projet de PQ prévoyait la division du site en deux parties de manière à suivre la topographie du terrain. Le « *secteur plaine* » couvrait le replat situé au bas du périmètre. Il était lui-même subdivisé en trois secteurs d'implantation des constructions séparés les uns des autres, chacun destiné à accueillir un bâtiment de trois étages avec

attique (bâtiments A1, A2 et A3). La partie amont du périmètre, désignée « *secteur coteau* », était quant à elle subdivisée en trois secteurs d'implantation distincts d'un seul tenant chacun, soit les secteurs B et C au sud, ainsi que le secteur D au nord, à proximité de l'affleurement rocheux et de l'aire forestière. Trois bâtiments seraient érigés dans le secteur B (bâtiments B1, B2 et B3), tandis que le secteur C en accueillerait deux (bâtiments C1 et C2) et le secteur D un seul (bâtiment D). Chacun de ces bâtiments serait composé de trois étages sans attique. Le plan figurait un parking souterrain à titre indicatif entre le « *secteur plaine* » et le « *secteur coteau* », ainsi que des places de stationnement extérieures à l'aval des bâtiments A1 à A3. Une rampe d'accès unique au parking souterrain donnant sur le chemin U \_\_\_\_\_ était prévue au sud-est du PQ, le long de la limite séparant les parcelles n<sup>os</sup> xx4 et xx7. Un mini-giratoire était également envisagé au croisement du chemin AA \_\_\_\_\_ et du chemin U \_\_\_\_\_, pour remédier aux conflits engendrés par l'utilisation de la rampe d'accès au parking souterrain.

Outre divers plans et coupes, le dossier du PQ comprenait le projet de règlement du plan de quartier (ci-après : le RPQ) constitué de dispositions générales valables pour l'ensemble du PQ et de dispositions spécifiques à chacun des secteurs projetés. Il contenait également le rapport exigé par l'art. 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1 ; ci-après : le rapport 47 OAT) et une expertise mobilité réalisée par la société BB \_\_\_\_\_ le 20 novembre 2018 (ci-après : l'expertise mobilité), aux termes de laquelle la réalisation de la rampe d'accès provoquait des conflits de mobilité dont la résolution impliquait la création d'un mini-giratoire. De même, une notice acoustique réalisée le 20 novembre 2018 par le bureau d'ingénieur CC \_\_\_\_\_ (ci-après : la notice acoustique) confirmait que le projet respecterait les limites résultant de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41). Le dossier contenait par ailleurs une étude paysagère élaborée le 3 décembre 2018 par un architecte-paysagiste (ci-après : l'étude paysagère), qui proposait un concept paysager d'ensemble pour le PQ, auquel l'art. 24 RPQ renvoyait expressément. Un document détaillait encore le potentiel constructible calculé sur la base de l'indice d'utilisation du sol (IUS), respectivement de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), étant précisé que l'IUS avait finalement été retenu pour le projet.

**G.** Dans les 30 jours suivant sa mise à l'enquête publique, le projet a suscité 66 oppositions, dont en particulier celles de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_, I \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_ et

L \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ et N \_\_\_\_\_ (ci-après : C \_\_\_\_\_ et consorts), ainsi que les PPE « // \_\_\_\_\_ » et « EE \_\_\_\_\_ ». En bref, les opposants reprochaient le caractère disproportionné du projet, l'atteinte causée au site de T \_\_\_\_\_ qui méritait pourtant une protection particulière, ainsi que le non-respect de la distance à l'aire forestière située au nord-ouest du secteur.

**H.** En décembre 2019, le bureau d'architectes a transmis aux autorités communales une modification de l'accès au parking souterrain, accompagnée de deux compléments réalisés le 4 octobre 2019 par CC \_\_\_\_\_ (ci-après : le complément à la notice acoustique), d'une part, et le 18 décembre 2019 par BB \_\_\_\_\_ (ci-après : le complément à l'expertise mobilité), d'autre part. Le document du bureau d'architectes qui accompagnait ces compléments justifiait la nouvelle implantation de la rampe d'accès : d'une part, elle ne pouvait prendre place à l'est ou à l'ouest du bâtiment A2, dans la mesure où ces espaces étaient dévolus aux accès pompiers et, d'autre part, son déplacement à l'extrême ouest du PQ – tel que souhaité par les opposants – n'était pas judicieux, puisque cela aurait impliqué le passage de l'ensemble des véhicules devant les bâtiments A1 à A3.

Destiné à évaluer l'impact acoustique de la modification proposée, le complément à la notice acoustique faisait état d'une diminution des nuisances sonores pour les occupants de la parcelle voisines n° xx7. Outre que la rampe serait éloignée de cette dernière, elle serait partiellement couverte afin de réduire les nuisances sonores. Les murs et le plafond de la rampe d'accès seraient de plus recouverts de matériaux phonoabsorbants destinés à minimiser encore un peu plus le bruit provoqué. Moyennant le respect de ces conditions, le complément confirmait le respect des valeurs de planification avec une marge de trois décibels (dB). Quant au complément à l'expertise mobilité, il indiquait pour sa part que le déplacement de la rampe remédiait au conflit engendré par l'implantation initiale de la rampe d'accès, ce qui rendait inutile le mini-giratoire.

**I.** Le 2 avril 2020, le Service du développement territorial (SDT) a rendu le rapport de synthèse consécutif à la consultation des services cantonaux (ci-après : la synthèse cantonale). Il relevait notamment que le Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) avait formulé un préavis négatif le 17 septembre 2019, motif pris que le plan des équipements devait être remis à ce stade de la procédure et que l'art. 22 RPQ qui interdisait les pl \_\_\_\_\_aux solaires dans le « secteur coteau » était contraire au droit fédéral et cantonal. Pour le reste, le projet était préavisé favorablement, malgré diverses remarques et conditions formulées par certains services. L'Office cantonal du feu exigeait ainsi le respect de la CSSP en lien avec les accès, les surfaces de

manœuvre et d'appui en fonction de la géométrie des bâtiments. Les règles applicables aux bornes hydrantes devraient également être respectées et un concept de protection incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet devrait être présenté sur la base de la directive de protection incendie « *Assurance qualité en protection incendie* » (ci-après : la directive assurance qualité).

Le 21 avril 2020, un « *Plan infrastructures 111* » (ci-après : le plan de principe des infrastructures) a été élaboré et versé au dossier. Il figurait le tracé de principe de raccordement des futurs bâtiments aux égouts, à l'eau, à l'électricité, à la télévision et au gaz. L'art. 18 RPQ initial, qui disposait qu'un plan des équipements devrait être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire, a été amendé en ce sens qu'il impose désormais le respect du « *plan de principe des équipements N° 111* », seul le plan définitif devant être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire.

Le 10 juin 2020, la commune de O \_\_\_\_\_ a rédigé la synthèse des préavis communaux émis en février 2019 lors de la consultation préalable et l'a communiquée à P \_\_\_\_\_. Ce document indique que si tous les préavis étaient positifs, certains l'étaient toutefois sous conditions (cf. *supra* lettre C).

**J.** Dans sa séance du 25 juin 2020, le conseil municipal a approuvé le PQ et levé les oppositions formées à son encontre. Le procès-verbal y relatif soulignait que plusieurs services cantonaux avaient sollicité des modifications du projet auxquelles P \_\_\_\_\_ avait donné suite ou devrait donner suite à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire. De surcroît conforme aux art. 1, 3 et 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), aux art. 1, 3 et 12 de la loi du 23 janvier 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT ; RS/VS 701.1), ainsi qu'au RCCZ, le PQ pouvait être approuvé. Le procès-verbal précisait que le traitement des oppositions ferait l'objet d'une décision du conseil municipal distincte de la décision d'approbation. Au cours de la même séance, le conseil municipal a ainsi levé les oppositions en rejetant, de manière circonstanciée, les griefs des opposants.

L'approbation a fait l'objet d'une décision formelle datée du 25 juin 2020, qui était expressément assortie des conditions formulées par les services communaux et cantonaux dans leurs préavis respectifs, adressée à P \_\_\_\_\_ le 24 août 2020. La levée des oppositions n'a pour sa part pas fait l'objet d'une décision formelle. Seule la partie de l'extrait du procès-verbal consacrée à la levée des oppositions a été notifiée

aux opposants, mais pas la partie relative à l'approbation du PQ, ni la décision formelle d'approbation.

**K.** Le 25 septembre 2020, 29 des 66 opposants ont saisi le Conseil d'Etat d'un recours administratif contre la décision du conseil municipal, soit en particulier X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, Z \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, G \_\_\_\_\_, H \_\_\_\_\_, I \_\_\_\_\_ et J \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ et N \_\_\_\_\_, ainsi que les PPE « II \_\_\_\_\_ » et « EE \_\_\_\_\_ ». Ils se prévalaient tant de carences formelles de la procédure que de griefs de fond tirés de la violation de la LAT, de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01) ainsi que de l'OPB, de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451), du Plan directeur cantonal (PDC), du PDCom et du RCCZ. Ils concluaient à l'annulation du PQ, subsidiairement au renvoi du dossier au conseil municipal pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils sollicitaient diverses mesures d'instruction, à savoir la production de tous les documents relatifs à la procédure de consultation préalable à la mise à l'enquête du PQ, l'édition du cadastre viticole et du dossier d'homologation de la zone forestière, ainsi que l'élaboration d'une expertise bruit.

Le conseil municipal et P \_\_\_\_\_ se sont respectivement déterminés les 6 novembre et 21 décembre 2020 et ont proposé le rejet du recours. A cette occasion, P \_\_\_\_\_ a produit une procuration générale du 27 novembre 2018, qui autorisait DD \_\_\_\_\_ à entreprendre toutes les démarches nécessaires au développement de ses projets immobiliers. Par courrier du 15 février 2021, la société a encore produit un extrait du plan du Registre foncier établi par un ingénieur géomètre breveté, attestant le respect de la distance aux limites des différents secteurs d'implantation des constructions.

Le 16 avril 2021, C \_\_\_\_\_ et consorts ont complété leur argumentaire après avoir consulté le dossier de la cause. Ils ont expressément sollicité du Service des affaires intérieures et communales (SAIC), qui menait la procédure de recours pour le Conseil d'Etat, qu'il donne suite à leurs offres de preuve. Le conseil municipal et P \_\_\_\_\_ se sont encore déterminés les 4 août et 1<sup>er</sup> septembre 2021. Le 27 octobre 2021, C \_\_\_\_\_ et consorts ont déposé des observations finales et réitéré leurs demandes de complément d'instruction.

Par décision du 22 décembre 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours et confirmé la décision entreprise. En substance, il a considéré que si certaines erreurs ou imprécisions

avaient émaillé la procédure et que des modifications avaient été apportées au projet postérieurement à l'enquête publique, ces éléments ne justifiaient pas l'annulation de la décision entreprise ni la reprise *ab initio* de la procédure. Sur le fond, le prétendu défaut d'intégration du projet était inconsistant, de même que les griefs de violation de l'OPB, ainsi que du non-respect de la surface minimale prévue par le RCCZ pour l'aménagement de places de jeux pour enfants ou d'aires de verdure. Les accès piétonniers et cyclistes étaient adaptés malgré une certaine pente due à la topographie du terrain et le nombre de places pour vélo devrait être déterminé à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire. Enfin, la délimitation de l'aire forestière en cours sur la parcelle n° xx1 ne constituait pas un obstacle à l'adoption du PQ, dès lors que le RPQ prévoyait expressément que la demande d'autorisation de construire le bâtiment D, localisé à proximité de la forêt, ne pourrait être déposée qu'une fois la procédure de constatation de la nature forestière définitivement achevée. Les autres griefs étaient enfin prématurés en ce sens qu'ils concernaient des éléments à traiter dans le cadre des procédures d'autorisation de construire à venir.

L. Le 26 janvier 2022, C \_\_\_\_\_ et consorts ainsi que les PPE « // \_\_\_\_\_ » et « EE \_\_\_\_\_ » ont porté cette décision devant la Cour de céans par la voie du recours de droit administratif, concluant préalablement à son annulation, principalement à sa réforme en ce sens que la décision du conseil municipal du 25 juin 2020 est annulée et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Conseil d'Etat pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En substance, ils soutiennent que la décision entreprise doit être annulée en raison des nombreuses informalités dont la procédure a souffert (indications erronées lors de la mise à l'enquête publique et absence de divers documents [plan de situation ; plan d'équipement ; concept de protection incendie et concept énergétique] ; non-respect des exigences posées lors de la consultation préalable ; absence de notification de la décision d'approbation du plan ; modification substantielle du projet sans enquête complémentaire). Sur le fond, les recourants blâment le défaut d'intégration du PQ, l'absence de justification à la majoration de l'indice d'utilisation du sol (IUS), l'absence d'investigations s'agissant de l'augmentation prévisible du bruit pour le voisinage, de même que le renvoi de certaines problématiques à la procédure d'autorisation de construire, alors qu'elles auraient dû être traitées dans la procédure de planification. Les recourants requièrent à nouveau que les mesures d'instruction sollicitées en vain du SAIC soient mises en œuvre, ce qui comprend l'édition de tous les documents relatifs à la consultation préalable du PQ, l'édition du cadastre viticole s'agissant des parcelles

incluses dans le PQ, l'édition de l'étude bruit réalisée en 2012 concernant le secteur FF \_\_\_\_\_, la réalisation d'une expertise bruit pour le périmètre du PQ, ainsi que l'édition du dossier de constatation de la nature forestière en tant qu'il concerne ce même périmètre.

Par courrier du 16 février 2022, les PPE « // \_\_\_\_\_ » et « EE \_\_\_\_\_ » se sont désistées et ont été retirées de la liste des recourants.

Le Conseil d'Etat s'est déterminé sur le recours le 16 mars 2022. De manière générale, il conteste le bien-fondé des griefs invoqués, reproche aux recourants de substituer leur appréciation à celle des autorités compétentes, rappelle que le PQ concerne un secteur urbain largement bâti et qu'il propose une solution d'ensemble bien intégrée dans l'environnement existant et qui respecte de surcroît la distance à la forêt. Pour le reste, il renvoie à la motivation développée dans la décision attaquée.

Le 24 mars 2022, respectivement le 12 avril 2022, P \_\_\_\_\_ et le conseil municipal se sont déterminés de manière circonstanciée sur chacun des griefs des recourants, qu'ils contestent intégralement.

Suite à la communication de ces différentes écritures, C \_\_\_\_\_ et consorts ont déposé un mémoire complémentaire le 11 mai 2022. Aux termes de ce dernier, ils ont étayé leur argumentation, persisté dans leurs conclusions et réitéré les mesures d'instruction précédemment requises.

**M.** Par courrier du 2 novembre 2022, le président de la cour de céans a requis le Service des forêts, de la nature et du paysage (ci-après : le SFNP) de renseigner le Tribunal sur l'état de la procédure de constatation de la nature forestière en cours dans le secteur du PQ, ainsi que de transmettre le dossier complet de la procédure y relative. Le SFNP s'est exécuté le 23 novembre 2022, ce dont les parties ont été informées par courrier du 12 décembre 2022.

Le lendemain, les recourants ont sollicité la transmission du dossier, ainsi que la suspension de la procédure de recours. Une copie du dossier leur a été communiquée le 14 décembre 2022. Par courrier du 15 décembre 2022, les précités ont réitéré leur demande de suspension de la procédure, motif pris qu'en cas d'admission des oppositions, l'aire forestière serait élargie sur la parcelle n° xx1, ce qui conduirait au non-respect de la distance à la forêt au droit du bâtiment D qui ne pourrait ainsi être construit.

### **Considérant en droit**

**1.1** Le recours a été adressé en temps utile au Tribunal cantonal et respecte les exigences formelles applicables (art. 72 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6] et art. 46 et 48 LPJA, applicables par renvoi de l'art. 80 al. 1 LPJA).

**1.2** La qualité pour recourir de C \_\_\_\_\_ et consorts n'a pas été formellement discutée dans la mesure où les parties ne se sont pas déterminées sur ce point, respectivement s'en sont remises à justice à cet égard.

Selon la jurisprudence, la qualité pour recourir doit en principe être reconnue au voisin situé à une distance allant jusqu'à 100 m environ du projet litigieux (ATF 145 II 32 consid. 1.1 non publié et 140 II 214 consid. 2. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_48/2018 du 14 novembre 2018 consid. 1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas. Encore faut-il que le voisin retire un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, de manière à exclure l'action populaire (ATF 145 II 32 consid. 1.1 non publié ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 et 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_391/2011 du 21 mai 2012 consid. 1.2). Développés en lien avec l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110), ces principes servent également à circonscrire la qualité pour recourir au niveau cantonal, telle qu'elle résulte de l'art. 44 al. 1 let. a LPJA, applicable par renvoi de l'art. 80 al. 1 LPJA (ACDP A1 20 2 du 25 septembre 2020 consid. 2.1 et A1 17 81 du 22 septembre 2017 consid. 1.3).

**1.3** Le recours est en l'occurrence formé par C \_\_\_\_\_ et consorts qui sont propriétaires de logements situés à une distance comprise entre quelques mètres (parcelle n° xx7) et une centaine de mètres du périmètre du PQ litigieux. Les recourants n'expliquent pas en quoi ils seraient individuellement touchés de manière plus importante que tout autre administré. Cela étant, il ressort du dossier que le PQ prévoit des aires d'implantation pour neuf bâtiments locatifs au bénéfice d'un IUS majoré qui permettra la création de plusieurs dizaines de logements, de 100 places de stationnement maximum pour les véhicules de tourisme et de 82 places au minimum pour les deux-roues, ainsi que l'aménagement d'un accès unique pour véhicules à moteur par le chemin U \_\_\_\_\_ au sud-est du PQ. Vu ses caractéristiques, le PQ aura un impact pour le voisinage, singulièrement pour les recourants situés à proximité immédiate qui, de ce fait, revêtent indéniablement la qualité pour recourir. Il convient par

conséquent d'entrer en matière, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la qualité pour recourir de chacun d'entre eux.

**2.1** D'emblée se pose la question de l'application dans le temps de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). En principe, un recours doit être jugé selon la loi applicable à la date de la décision attaquée, même si cette loi a été modifiée ou abrogée dans l'intervalle, à moins que la nouvelle ne soit assortie de dispositions transitoires donnant, dans cette hypothèse, priorité au droit nouveau ou à moins qu'un intérêt public prépondérant n'impose une telle priorité (ATF 141 II 398 consid. 2 ; ACDP A1 22 8 du 9 décembre 2022 consid. 4.2.1 et A1 21 114 du 17 octobre 2022 consid. 2.1).

**2.2** En l'occurrence, la LC régit la procédure d'autorisation de construire (art. 39 ss LC), applicable par analogie à l'adoption du PQ litigieux par renvoi des art. 12 al. 4 LcAT et 61 let. d RCCZ. Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la LC a été partiellement modifiée le 11 février 2021, en particulier certaines dispositions relatives à la procédure d'autorisation de construire. Cette modification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et contient pour seule disposition transitoire l'art. T2-1 LC qui règle exclusivement la mise en service de la plateforme informatique prévue par l'art. 2a LC. Partant, c'est le principe général rappelé ci-dessus qui s'applique. Or, le conseil municipal et le Conseil d'Etat ont statué les 25 juin 2020 et respectivement 22 décembre 2021, soit avant l'entrée en vigueur de la modification du 11 février 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il en résulte que la LC est applicable au cas d'espèce dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021, à laquelle il sera donc fait référence dans le présent arrêt.

Il en va de même s'agissant de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) qui a été modifiée par le Conseil d'Etat le 25 novembre 2020. Approuvée par le Grand Conseil le 12 février 2021, cette modification est également entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et comporte une unique disposition transitoire, savoir l'art. T2-1 OC, relative aux modalités de transfert des dossiers et des documents des ancien art. 33 et 36 OC. Partant, c'est l'OC en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021 qui est présentement applicable.

**3.1** Au titre des moyens de preuve, les recourants sollicitent l'édition par la commune du dossier d'homologation de la zone forestière concernant les parcelles comprises dans le PQ et l'édition du cadastre viticole communal. Ils requièrent de même la production de l'étude bruit réalisée en 2012 s'agissant de l'avenue FF \_\_\_\_\_, ainsi qu'une expertise supplémentaire destinée à établir si les valeurs de l'OPB sont respectées dans

le secteur du PQ. Ils demandent enfin que tous les documents concernant les discussions préalables à la mise à l'enquête du PQ soient versés au dossier de la cause par la commune et P \_\_\_\_\_. Du point de vue des recourants, le Conseil d'Etat aurait violé leur droit d'être entendus en refusant de donner suite à ces diverses mesures d'instruction pourtant sollicitées dans l'instance précédente.

**3.2** Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 197 II 534 consid. 2.5.1 ; 146 IV 218 consid. 3.1.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1). Le droit de consulter le dossier s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments fondant la décision et s'exprimer à leur sujet (ATF 132 II 485 consid. 3.2).

L'autorité peut toutefois renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_130/2021 du 26 mars 2021 consid. 2 et 8C\_119/2020 du 26 novembre 2020 consid. 4.2).

Selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Une telle réparation peut néanmoins se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1, 137 I 195 consid. 2.3.2 et 136 V 117 consid. 4.2.2.2). Au demeurant, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu

d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; ACDP A1 22 19 du 29 novembre 2022 consid. 3.1).

**3.3.1** S'agissant de la production du dossier de la procédure de constatation de la nature forestière, la question de savoir si le Conseil d'Etat devait, sauf à violer le droit d'être entendu des recourants, en exiger la production souffre de demeurer indécise. Sur ordre du Tribunal, le dossier en question a en effet été versé à la présente procédure le 23 novembre 2022 et copie en a été transmise aux recourants le 14 décembre 2022. Supposé établi, le vice aurait quoi qu'il en soit été guéri. Surtout, il résulte du dossier de constatation de la nature forestière que la procédure y relative, certes toujours pendante, ne serait quoi qu'il en soit pas de nature à influencer sur l'issue du présent litige (cf. *infra* consid. 9).

Dans ce contexte, le Tribunal souligne toutefois que la consultation du dossier précité révèle que G \_\_\_\_\_, recourant dans la présente procédure, est également opposant dans la procédure de constatation de la nature forestière. C'est dire qu'il était et demeure parfaitement informé de l'état d'avancement de cette procédure et pouvait, cas échéant, solliciter la consultation du dossier de la procédure, afin de renseigner le Tribunal de céans, avant lui le Conseil d'Etat, à ce sujet, respectivement produire les pièces qu'il estimait pertinentes. Car, s'il est vrai que la maxime inquisitoire prévaut en droit public (art. 17 al. 1 LPJA), les parties n'en sont pas pour autant dispensées de collaborer à l'établissement des faits, en particulier lorsqu'elles sont assistées d'un mandataire professionnel. Il leur incombe au contraire d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître (ATF 142 V 398 consid. 2.2, 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_845/2021 du 18 octobre 2022 consid. 8.3, destiné à la publication). Le droit cantonal (art. 18 al. 1 let. a LPJA) impose du reste expressément aux parties de collaborer à la constatation des faits dans une procédure qu'elles introduisent elles-mêmes (ACDP A1 21 223, A1 21 228 du 27 septembre 2022 consid. 2.4.2 et A1 20 230 du 8 juin 2022 consid. 3.2)

A l'aune de ce qui précède, le fait pour un recourant d'invoquer faussement sa méconnaissance d'un dossier parallèle afin d'en obtenir la production par le Tribunal (cf. p. 13 du mémoire de recours), lors même qu'il connaissait son état d'avancement et pouvait, au besoin, en requérir la consultation durant la procédure précédente déjà, se révèle contraire à la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) et à son obligation de collaborer (art. 18 al. 1 let. a LPJA). Un tel comportement apparaît de surcroît dilatoire.

**3.3.2** Concernant le cadastre viticole communal dont les recourants exigent la production, il s'agit d'un document disponible sur le site Internet du Canton du Valais (accessible à l'adresse Internet : [https://www.vs.ch/documents/180911/1511101/O\\_\\_\\_\\_\\_Plan+du+cadastre.pdf/caf69fe4-b8a6-47c9-8f55-ccdd0ac62977?t=1452777328252&v=1.0](https://www.vs.ch/documents/180911/1511101/O_____Plan+du+cadastre.pdf/caf69fe4-b8a6-47c9-8f55-ccdd0ac62977?t=1452777328252&v=1.0), consulté pour la dernière fois le 10 janvier 2023), auquel ils avaient librement accès depuis le début de la procédure de planification. Il n'apparaît de ce fait pas nécessaire d'en exiger la production par les autorités communales.

Cette mesure est d'autant moins pertinente que le fait que les recourants entendent établir au moyen de ce document, à savoir que les parcelles du PQ seraient inscrites au cadastre viticole, a été dûment retenu par le Tribunal de céans sur la base du document précité (cf. *supra* lettre B de la partie Faits). Il en sera donc pleinement tenu compte pour traiter le grief qu'en tirent les précités, à savoir que les parcelles devraient être affectées à la zone agricole de ce chef (cf. *infra* consid. 5.4.6 ci-dessous).

**3.3.3** L'expertise bruit supplémentaire requise pour établir le niveau sonore dans le secteur du PQ serait quant à elle superfétatoire et, partant, inutile. Le dossier contient en effet une notice acoustique réalisée le 20 novembre 2018 qui conclut que les valeurs limites d'immissions arrêtées par l'OPB y sont respectées et le seront à l'avenir malgré l'augmentation du trafic induite par le projet, estimée à 210 véhicules par jour. Selon ce même document, les installations nouvelles de stationnement respecteront quant à elles les valeurs de planification fixées par l'OPB. Suite au déplacement de la rampe d'accès, cette notice acoustique a fait l'objet du complément du 4 octobre 2019, qui a confirmé le respect de l'OPB. En sa qualité de service spécialisé, le SEN n'a pas remis en question le bien-fondé de ces documents. S'il a certes considéré, dans son préavis positif du 23 janvier 2020, que l'augmentation de 210 véhicules par induite était peut-être « faible », il a néanmoins ajouté que les valeurs de l'OPB demeureraient respectées même avec une augmentation de 500 véhicules par jour.

Or, les recourant se limitent à invoquer, sous la forme d'une pétition de principe, la violation de l'OPB, mais ne fournissent aucun élément susceptible de mettre en doute la fiabilité de la notice acoustique et de son complément. Ils ne contestent ainsi ni la méthodologie, ni les données calculées, pas plus en réalité que les conclusions de ces documents. Partant, rien ne justifie de s'écarter du contenu de ces documents ni, par conséquent, d'exiger une nouvelle expertise à ce sujet (sur ces questions, cf. ég. *infra* consid. 7).

**3.3.4** S'agissant de l'expertise bruit de 2012 concernant l'avenue FF \_\_\_\_\_, la pertinence de sa production est plus que douteuse. D'une part, elle concerne une avenue qui n'est qu'indirectement concernée par le PQ, puisqu'elle est située dans un secteur voisin mais néanmoins distinct. Déjà ancienne, elle ne reflète d'autre part plus l'état de la situation actuelle. Le secteur a en particulier fait l'objet de mesures d'assainissement, de sorte que les résultats de cette expertise de 2012 ne seraient pas à même d'éclairer le Tribunal sur la situation actuelle. Sur le fond, l'existence d'un dépassement des valeurs limites d'immissions ne serait enfin pas susceptible de modifier l'issue du présent litige (sur ce point, cf. *infra* consid. 7.3.3), de sorte que la mesure apparaît quoi qu'il en soit inutile.

**3.3.5** C \_\_\_\_\_ et consorts demandent enfin que tous les documents concernant la consultation préalable soient versés au dossier de la cause par la commune et P \_\_\_\_\_. A les suivre, ces documents seraient indispensables pour vérifier le respect des exigences communales et cantonales, ainsi que la conformité du plan aux principes d'aménagement du territoire.

Cela étant, la conformité au droit d'un PQ s'examine avant tout à l'aune de la version du plan effectivement mise à l'enquête publique qui, seule, est refusée ou adoptée par voie de décision, cas échéant avec des charges ou des conditions (art. 50 al. 2 LC applicable par renvoi de l'art. 12 al. 4 LcAT). En d'autres termes, les versions de travail antérieures ne sont pas pertinentes, sauf cas particulier, pour juger de la légalité du projet mis à l'enquête publique et qui se suffit à lui-même. La question de savoir si ces documents doivent en tous les cas appartenir au dossier en cas de recours souffre quoi qu'il en soit de demeurer indécise. En effet, les recourants reconnaissent avoir eu accès au résultat de la synthèse communale qui comprend les différents préavis émis par les services communaux lors de la consultation préalable. Il en résulte que le contrôle des exigences communales souhaité par les recourants peut être effectué sans qu'il ne soit nécessaire d'apporter à la présente procédure l'ensemble des échanges intervenus préalablement à l'enquête publique. Les autorités cantonales n'ont pour leur part pas été invitées à se déterminer sur le projet dans le cadre de la demande préalable, ce que n'exige pas l'art. 61 RCCZ, mais l'ont été postérieurement à l'enquête publique. Les préavis cantonaux et la synthèse y relative font partie du dossier de la cause. Dans ces conditions, le respect des exigences cantonales peut également être vérifié, sans égard aux documents sollicités. En définitive, le Tribunal de céans dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause sur les griefs des recourants, étant précisé que

ces derniers pouvaient librement solliciter la consultation du dossier de la cause auprès de la CDP, ce qu'ils n'ont cependant pas fait.

**3.3.6** Les considérants qui précèdent entraînent le rejet des mesures d'instruction supplémentaires requises par les recourants. Pour les mêmes motifs, le Conseil d'Etat était habilité à les refuser, sans violer leur droit d'être entendus.

**4.1** Dans une première salve de critiques, les recourants font valoir que de multiples carences – qui seront examinées individuellement ci-après – auraient émaillé la procédure d'adoption du PQ. Leurs gravités ainsi que leur multiplicité commanderaient, isolément ou prises dans leur ensemble, l'annulation de la décision entreprise et du PQ.

Pour statuer sur ces diverses critiques, il convient au préalable de rappeler le contenu minimal du PQ et le déroulement de la procédure de planification y relative.

**4.2.1** En vertu de l'art. 33 LAT, les plans d'affectation sont mis à l'enquête publique (al. 1). Une voie de recours au moins doit être prévue au niveau cantonal contre ceux-ci (al. 2). Ces obligations valent tant pour les plans d'affectation des zones au sens de l'art. 11 LcAT, que pour les plans spéciaux de l'art. 12 LcAT, soit en particulier les plans de quartier (Heinz Aemisegger / Stephan Haag in : Commentaire pratique LAT – Autorisations de construire, protection juridique et procédure, Zurich 2020, nos 26 et 33 ad art. 33 LAT). L'art. 33 LAT ne comporte pas d'autres précisions et c'est au droit cantonal qu'il appartient de préciser les modalités pratiques de la mise à l'enquête (ATF 143 II 467 consid. 2.2 et 138 I 131 consid. 5).

Selon l'art. 12 al. 3 LcAT, le plan de quartier règle la construction, l'équipement et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir et de zones de constructions à caractéristiques spéciales. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments. En vertu de l'art. 12 al. 4 LcAT, si les plans d'affectation spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable (art. 39 ss LC). A défaut, ce sont les art. 34 ss LcAT qui sont applicables.

Au niveau communal, la disposition topique est l'art. 61 RCCZ dont la teneur est la suivante :

« a) Définition et but

Le plan de quartier détermine l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène. Il doit permettre une organisation rationnelle des constructions, leur unité architecturale, ainsi que leur intégration au site naturel ou construit.

b) Règles applicables

Un plan de quartier pourra prévoir sous une certaine réserve des dérogations au règlement communal pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et sauvegardent les intérêts des voisins. Cette réserve s'applique notamment à la majoration de l'indice dans les limites fixées à l'article 84 et à la réduction de la distance entre bâtiments selon article 87.

Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier le promoteur doit soumettre à l'agrément du Conseil municipal une demande préalable indiquant le périmètre d'étude, les objectifs visés et le programme d'aménagement. Les règles applicables au plan de quartier sont approuvées de cas en cas par le Conseil municipal sur la base des directives cantonales en la matière.

c) Appréciation du plan

Le Conseil municipal peut recourir au service d'experts pour apprécier le bien-fondé de la requête, puis la qualité du plan de quartier.

d) Procédure

Si les prescriptions du plan de zones et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. La législation cantonale en la matière règle la procédure pour les autres cas. »

**4.2.2** En vertu du principe de la coordination des procédures, rappelé notamment aux art. 2 et 25a LAT et applicable par analogie à la procédure des plans d'affectation (art. 25a al. 4 LAT), l'autorité planificatrice doit prendre en compte tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 121 II 72 consid. 3 et 123 II 88 consid. 2a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 6.2.1 et 1C\_366/2017 du 21 novembre 2018 consid. 3.1). La loi ne tend toutefois pas à une coordination maximale, mais garantit une coordination suffisante (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_228/2018, 1C\_229/2018 du 18 juillet 2019 consid. 7.1 et 1C\_552/2016 du 15 janvier 2018 consid. 3.1).

L'étendue de l'examen qu'impose le principe de coordination varie selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler

à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_565/2020 du 4 mars 2020 consid. 6.1 et les références citées, 1C\_489/2019 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 3.1.2 et 1C\_366/2017 précité consid. 3.1). En principe, les aspects de détail peuvent donc être laissés à la procédure ultérieure d'autorisation de construire (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_163/2011 du 15 juin 2021 consid. 3.1, 1A.197/2001 du 18 avril 2002 consid. 4.1 et 4.2).

Le plan de quartier demeure un instrument de droit cantonal et aucune disposition de droit fédéral ne règle le degré de précision qu'il requiert (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_163/2011 précité consid. 3.1 ; 1A.197/2001 précité 2002 consid. 4.2 ; ACDP A1 20 52 du 7 mai 2021 consid. 4.2). Il n'y a par ailleurs pas lieu d'exiger qu'un plan de quartier soit à ce point concrétisé qu'il ne laisse pas ou peu de marge de manœuvre lors de l'élaboration des projets de construction. On admet en général que le plan de quartier doit laisser aux propriétaires une certaine liberté et leur permettre de projeter des bâtiments de conceptions différentes. Dans ce contexte, il incombe au premier chef à la commune de fixer la marge de liberté à laisser aux propriétaires, de cas en cas, en exerçant objectivement son pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 117 consid. 4c et les références citées). C'est elle, en effet, qui est responsable de la planification locale (art. 3 al. 1 LcAT) et de la planification de détail (art. 12 LcAT), raison pour laquelle elle jouit d'ailleurs d'une importante liberté d'appréciation en la matière, qui doit être respectée par les autorités supérieures (art. 2 al. 3 LAT), singulièrement lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales ou de pures question d'appréciation (ACDP A1 19 11 du 3 décembre 2019 consid. 4.2 et A1 17 102 du 24 novembre 2017 consid. 3.3.1).

L'équipement est un point central du plan de quartier (cf. art. 12 al. 3 LcAT) et certaines de ses composantes doivent être réglées de manière impérative et non seulement à titre indicatif (ATF 121 I 117 consid. 6c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_163/2011 précité consid. 3.3). En revanche, un concept de protection incendie n'est pas forcément nécessaire au stade de l'adoption du plan de quartier (ACDP A1 20 52 précité consid. 4.2 et 4.3.7).

**4.2.3** L'adoption d'un PQ conforme au RCCZ, comme en l'espèce, est soumise à la procédure ordinaire d'autorisation de construire prévue aux art. 39 ss LC et 24 ss OC

(art. 12 al. 4 LcAT). Dite procédure est engagée par le dépôt d'une demande d'autorisation de construire signée par le requérant, le propriétaire et l'auteur des plans, étant précisé qu'en présence de plusieurs propriétaires, les règles de consentement sont notamment régies par le droit civil (art. 39 al. 1 et 4 LC). Après examen de la conformité du projet aux dispositions du droit des constructions dont l'application lui incombe, la commune peut transmettre la demande au Secrétariat cantonal des constructions (SeCC), afin qu'il consulte les organes cantonaux concernés pour préavis (art. 36 al. 1 OC). Il a en revanche l'obligation de le faire s'il s'agit d'un projet qui impose la consultation de ces organes cantonaux (art. 36 al. 2 OC). Dans ce cas, les préavis doivent indiquer les dispositions légales sur lesquelles ils se fondent (art. 36 al. 2 et 3 OC).

Dans les 30 jours dès réception du dossier complet, la demande est ensuite mise à l'enquête publique par insertion au B.O. (art. 42 LC). La publication doit en particulier contenir le nom du requérant et de l'auteur des plans, la désignation exacte de la parcelle (numéro, plan et nom local), les coordonnées de la carte topographique, le nom du propriétaire et la nature du projet, de même que l'affectation de la zone et l'éventuelle indication des dispositions spéciales relatives à la construction pour les plans d'aménagement détaillés ou les plans de quartier (art. 43 al. 1 let. a à c LC). Les oppositions peuvent être formées dans les 30 jours à partir de la date de publication dans le bulletin officiel (art. 45 à 49 LC).

L'enquête publique à laquelle est soumise toute nouvelle planification (art. 33 LAT) remplit plusieurs fonctions. Elle assure en particulier la publicité de la planification en permettant à tout un chacun de prendre connaissance des dispositions contraignantes destinées à régler le mode d'utilisation du sol dans le périmètre concerné, ce qui constitue le point de départ de la protection juridique dans la procédure d'établissement des plans et le moment à partir duquel le droit d'être entendu des intéressés pourra être exercé (ATF 143 II 467 consid. 2.2, 135 II 286 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_639/2019 du 25 août 2020 consid. 2.2, 1A.278/1999, 1P.748/1999 du 17 janvier 2001 consid. 3a ; Heinz Aemisegger / Stephan Haag, *op. cit.*, n° 30 ad art. 33 LAT). Le but de l'enquête est ainsi de permettre aux intéressés de se faire une idée précise et concrète du projet afin, cas échéant, de le contester utilement et d'exercer leur droit d'être entendus.

Si cet objectif doit être garanti, il convient néanmoins de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant l'enquête publique. Ainsi, lorsque le dossier d'enquête présente des lacunes, elles devraient en principe entraîner la nullité,

respectivement l'annulation de la procédure, uniquement si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux dispositions légales applicables (ACDP A1 13 337 du 16 juin 2014 consid. 3.3 et les références citées). En d'autres termes, une éventuelle lacune du dossier n'emporte pas de conséquence si la consultation des autres pièces a permis de la combler ou que le vice a pu être réparé en cours de procédure sans préjudice pour les intéressés.

**4.2.4** 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 arbitraire 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 p. 134 ; 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 ; ACDP A1 19 74 du 27 avril 2020 consid. 5.2, A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 5, A1 13 337 précité consid. 3.2).

Par le renvoi de l'art. 12 al. 4 LcAT, ces considérations qui concernent les autorisations de construire valent *mutatis mutandis* lors de l'adoption d'un PQ de compétence municipale. Elles doivent par conséquent être appliquées à la lumière du but poursuivi par la planification et, au besoin, conciliées avec les caractéristiques qui résultent de la nature même de la procédure de planification. Un plan peut ainsi être modifié sans nouvelle enquête publique pour autant qu'il ne le soit pas de manière substantielle. Exiger, en pareilles circonstances, une nouvelle enquête publique contreviendrait en effet aux principes de proportionnalité et d'économie de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_314/2010 du 29 juin 2011 consid. 3.2).

Bien que cette faculté ne résulte pas expressément des art. 34 ss LcAT, la jurisprudence a déjà confirmé cette solution s'agissant d'un PQ qui ressortissait à la compétence non pas du conseil municipal, comme en l'espèce, mais du conseil général : sa modification postérieurement à l'enquête publique était admissible sans nouvelle enquête pour autant que le projet n'ait pas été notablement modifié (ACDP A1 20 70 du 31 août 2020 consid. 2.3, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2020 précité consid. 4.4 qui parle de « *modifications sensibles susceptibles de justifier une nouvelle enquête* » ; v. ég. ATF 98 la 475 consid. 2 et arrêt du Tribunal fédéral 1C\_414/2013, 1C\_415/2013 du 30 avril 2014 consid. 7.1). En réalité, le libellé de l'art. 34 al. 3 LcAT confirme implicitement – mais clairement – que certaines modifications n'exigent pas de nouvelle enquête publique. Il dispose en effet celui qui n'a pas formé opposition dans le délai ne peut plus faire valoir ses droits dans la procédure, sauf si des modifications éventuelles sont apportées ultérieurement à la planification (art. 34 al. 3 2<sup>ème</sup> phr. LcAT). Or, cette disposition serait privée d'effet si toute modification impliquait une nouvelle enquête publique à l'occasion de laquelle une opposition pourrait être formée au sens de l'art. 34 al. 3 1<sup>ère</sup> phr. LcAT. Dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral a pour sa part confirmé qu'une nouvelle enquête n'était pas nécessaire lorsque la « *modification [d'un plan de quartier avait] été apportée à la suite de l'opposition des recourants et dans leur intérêt* »

(ATF 91 I 343 consid. 3b ; v. ég. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_234/2021 du 15 septembre 2022 consid. 3).

Tel que circonscrit ci-dessus, le régime légal et jurisprudentiel répond au principe d'économie de procédure qui, en tant que corollaire de l'interdiction du formalisme excessif, commande à l'autorité de mener la procédure de la manière la plus raisonnable possible, en évitant des pertes de temps inutiles, des actes sans portée réelle, ou en facilitant le cheminement ordonné des opérations (arrêts du Tribunal fédéral 2C\_1138/2015 du 21 avril 2016 consid. 4 et 2C\_84/2012 du 15 décembre 2012 consid. 3.3.4, non publié in ATF 139 IV 137). En définitive, l'obligation de mettre à l'enquête publique toute modification du projet de planification, aussi minime soit-elle, se heurterait à ce principe et s'avérerait excessivement rigoureuse.

**4.2.5** A l'issue de l'enquête publique, l'autorité compétente délivre l'autorisation de construire, le cas échéant avec les autorisations spéciales, respectivement la refuse, en veillant à respecter le principe de coordination et après examen des éventuels préavis des services cantonaux (art. 37 al. 1 OC). La décision statuant sur l'octroi ou le refus de l'autorisation de construire doit contenir l'appréciation de la demande d'autorisation, des demandes de dérogation ainsi que des oppositions non liquidées (art. 50 al. 1 LC). Elle peut être soumise à conditions ou charges (art. 50 al. 2 LC). L'art. 38 OC dresse la liste des indications que doit comprendre la décision.

Lorsque, à l'instar du présent cas, la procédure d'autorisation de construire est applicable par analogie à l'approbation d'un PQ de la compétence du conseil municipal, les éléments énumérés par la disposition précitée ne sont évidemment pas tous pertinents. Il n'en demeure pas moins que la décision d'approbation doit en particulier contenir une motivation et un dispositif portant tous deux sur les conditions, charges et restrictions de droit public, ainsi que sur les oppositions (art. 38 al. 2 et 3 OC). Enfin, l'art. 39 al. 1 OC impose la notification par écrit de la décision du conseil municipal au requérant ou à son mandataire, mais également aux opposants et au SeCC. L'art. 12 let. a RCCZ prévoit quant à lui que le conseil municipal notifie sa décision au requérant et aux opposants.

En lien avec l'application de dispositions cantonales vaudoises similaires, le Tribunal fédéral a jugé que la communication simultanée de la levée des oppositions et du permis de construire garantissent le droit d'être entendu des parties et la transparence de la procédure. Le but de cette règle réside dans le fait que les opposants doivent connaître exactement la teneur de l'autorisation de construire qui a été délivrée, afin de décider en

connaissance de cause s'ils entendent recourir ou non (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_65/2017 du 5 octobre 2017 consid. 5.4 et 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3). En outre, le principe de l'égalité des parties implique nécessairement que chacune d'elles ait connaissance des mêmes éléments que ceux qui ont été communiqués à l'autre : l'autorité ne peut ainsi réserver la teneur exacte du permis de construire aux seuls constructeurs, sans la communiquer aux opposants (*Ibidem*).

**4.2.6** De jurisprudence constante, l'absence de notification ou une notification irrégulière ne peut porter de préjudice au destinataire concerné. Sauf cas particulier, une décision irrégulièrement notifiée n'est en principe pas nulle, mais simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires ; une telle décision ne peut donc pas les lier, mais la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité, ce qui s'examine à l'aune des circonstances du cas concret (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_268/2021 du 26 novembre 2021 consid. 2.1 et 2C\_1010/2020 du 26 février 2021 consid. 4.3 et les références citées ; ACDP A1 22 18 du 15 septembre 2022 consid. 4.3, A1 16 89 du 18 novembre 2016 consid. 2.3.3).

**4.2.7** Enfin, en présence d'une violation du droit d'être entendu de personnes intéressées à l'adoption d'un PQ, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il incombait à l'autorité planificatrice, respectivement aux autorités de recours, de prendre les mesures nécessaires pour réparer le vice de manière adéquate et, à tout le moins, de faire en sorte que ces personnes puissent être entendues sans formalités excessives dans la suite de la procédure (ATF 121 I 177 consid. 2b/bb).

**4.3.1** En l'espèce, les recourants invoquent tout d'abord l'erreur dans la publication au B.O. du xxx qui, comme relevé par le Conseil d'Etat, mentionnait à tort que le PQ concernait le lieu-dit « ZZ \_\_\_\_\_ », alors qu'il s'agissait en réalité du lieu-dit « T \_\_\_\_\_ ». A les suivre, « *cette grave erreur a[urait] certainement conduit certains voisins à ne pas s'intéresser au projet et donc à ne pas s'y opposer* ».

La formulation utilisée par les recourants démontre d'emblée que l'appréciation qui précède relève de la pure conjecture, ce qui ne suffit pas à rendre leur critique tangible et n'ébranle pas la motivation de la décision entreprise sur ce point. Bien qu'il ait qualifié cette erreur de « *regrettable* » et d'« *étonnante* », le Conseil d'Etat a surtout ajouté que « *ce manquement ne port[ait] pas à conséquence du moment que les numéros de parcelles ainsi que les coordonnées [avaient] été indiqués avec exactitude, que les deux quartiers sont voisins, que le nom de la rue concernée était exact et que 66 oppositions*

*des voisins [avaient] pu être formées* ». Cette appréciation doit être approuvée sans réserve.

De bonne foi, le dossier d'enquête s'appréhende en effet à l'aune de l'ensemble des éléments qui le constituent. Or, si le « *nom local* » est effectivement important dans la mesure où il est souvent bien connu de la population, il ne constitue que l'un des éléments servant à la « *désignation exacte de la parcelle* » selon l'art. 43 al. 1 let. c LC et, partant, à son identification par les intéressés. S'y ajoutent en effet les numéros des parcelles, le plan concerné ainsi que les coordonnées de la carte topographique qui, en l'espèce, étaient correctement libellés. Les diverses informations précitées permettaient aisément aux lecteurs de déceler l'erreur émaillant la publication, comme cela a été le cas pour les recourants. Ces derniers n'ont ainsi pas été entravés dans l'exercice de leurs droits et se sont manifestés dès le stade de l'opposition, ce qui exclut d'emblée une annulation de la décision entreprise de ce chef. Pour le reste, ils ne peuvent se prévaloir de l'hypothétique préjudice subi à cet égard par des tiers qui auraient supposément renoncé à s'opposer à la planification en raison de cette erreur. Dans un tel cas de figure – non avéré en l'occurrence –, les lésés – non les recourants – auraient simplement dû être autorisés à se manifester hors des délais prescrits par le droit cantonal, ce qui demeurerait sans effet sur la présente procédure.

**4.3.2** Les recourants exposent ensuite que le Conseil d'Etat a également retenu que les propriétaires de la parcelle n° xx1, pourtant incluse dans le PQ, n'avaient pas signé le formulaire de demande d'autorisation de construire, en violation de l'art. 39 al. 4 LC. Ils n'étaient de surcroît pas mentionnés comme propriétaires dans la publication litigieuse. De ce fait, les recourants doutent que les propriétaires précités aient effectivement consenti au PQ. En qualité de propriétaire des autres parcelles, P \_\_\_\_\_ n'aurait par ailleurs pas été valablement engagée par la signature de DD \_\_\_\_\_, directeur de la société, qui disposait uniquement d'un droit de signature collective à deux.

Par leur argumentation, les recourants méconnaissent que le dossier communal contenait une copie de l'acte de prolongation de promesse de vente et pacte d'emption, signé le 7 juin 2017 et valable jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2019. En vertu de ce document, P \_\_\_\_\_ bénéficiait, au moment du dépôt du PQ, d'une « *pleine et entière procuration* » de la part des propriétaires de la parcelle n° xx1 pour effectuer les démarches nécessaires à son adoption. La seule signature de son représentant sur le formulaire était ainsi parfaitement légitime et conforme à l'art. 39 al. 4 LC et qui dispose

qu'en présence de plusieurs propriétaires, les règles de consentement sont notamment régies par le droit civil.

S'agissant du droit de signature de DD \_\_\_\_\_ pour P \_\_\_\_\_, les recourants omettent la motivation de la décision entreprise, qui précise que celui-là était au bénéfice d'une procuration générale signée le 27 novembre 2018 par celle-ci. Dite procuration autorisait DD \_\_\_\_\_ à engager P \_\_\_\_\_ sous sa seule signature pour ce qui touchait au développement de ses projets immobiliers dont faisait assurément partie le PQ.

Pour le reste, il est vrai que la publication au B.O. doit mentionner le nom des propriétaires des parcelles en vertu de l'art. 43 al. 1 let. a LC, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. Dans la mesure où cette informalité n'a toutefois pas entravé les recourants dans l'exercice de leurs droits, elle ne saurait entraîner l'annulation de la décision entreprise et la reprise *ab ovo* de la procédure, à peine de violation du principe de proportionnalité et d'économie de procédure.

**4.3.3** C \_\_\_\_\_ et consorts s'en prennent ensuite à la régularité de la notification de la décision du conseil municipal.

A juste titre, ils reprochent aux autorités de leur avoir uniquement adressé un extrait conforme de la partie du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 25 juin 2020 consacrée à la levée des oppositions, mais ni l'extrait relatif à l'approbation du PQ, ni la décision formelle y relative. Or, l'extrait communiqué contient uniquement les motifs pour lesquels les divers griefs des opposants sont écartés et indique de manière lapidaire que le PQ est approuvé.

Contrairement à ce que retient la décision entreprise, ce procédé n'est pas conforme aux réquisits de l'art. 50 al. 1 LC qui impose que la décision contienne l'appréciation de la demande d'autorisation de construire – présentement de la demande d'approbation du PQ – ainsi que des oppositions non liquidées. Il viole également l'art. 38 OC qui exige que la décision comprenne une motivation et un dispositif portant sur les oppositions et sur les conditions, charges et restrictions de droit public. Il méconnaît enfin les art. 39 al. 1 OC et 12 let. a RCCZ qui prévoient que la décision du conseil municipal est notamment notifiée aux opposants.

Si, pour des raisons pratiques, la scission de la décision de levée des oppositions et d'approbation par le conseil municipal peut éventuellement se concevoir, les deux décisions devraient, dans une telle hypothèse, être simultanément notifiées à toutes les

parties, c'est-à-dire également aux opposants. Couplée à une notification distincte et partielle, la coexistence de deux décisions consacre en revanche une violation du droit d'être entendu des opposants, une rupture de l'égalité des parties et porte atteinte à la transparence de la procédure. En effet, les opposants n'ont alors accès à la motivation et au dispositif de la décision qu'en tant qu'elle concerne la levée de leur opposition. Leur méconnaissance de la décision d'approbation de la planification, y compris ses éventuelles charges ou conditions, ne leur permet pas de choisir de recourir ou non, respectivement de motiver leur recours en connaissance de cause.

Cela étant, les recourants reconnaissent expressément dans leur recours que leur droit d'être entendus « *a été guéri en cours de procédure* » sur ce point, constat qui doit être confirmé dès lors qu'ils ont eu connaissance de la décision formelle d'approbation dans la procédure de recours administratif. La violation s'avère ainsi sans portée, ce qui entraîne le rejet du grief.

**4.3.4** Dans un autre moyen, les recourants déplorent avoir appris au cours de la procédure de recours administratif seulement que divers échanges et réunions avaient eu lieu entre P \_\_\_\_\_ et les autorités communales en 2018. Selon la décision entreprise, il s'agissait d'une consultation préalable au sens de l'art. 61 let. b RCCZ, lors même que le conseil municipal affirmait, dans ses déterminations du 6 novembre 2020 au Conseil d'Etat, que cette procédure était tombée en désuétude. Si les services communaux concernés ont, certes, rendu leurs préavis à l'issue de cette consultation préalable, le PQ approuvé par le conseil municipal ne respecterait cependant pas certaines des conditions posées à cette occasion par les services communaux. Dans la même veine, le conseil municipal aurait passé outre certaines conditions ou préavis négatifs des services cantonaux. Le Conseil d'Etat aurait ainsi dû sanctionner le non-respect de ces exigences et annuler la décision d'approbation.

En l'occurrence, les recourants ne contestent pas sérieusement que les échanges et discussions intervenus en 2018 l'ont été sur la base d'un dossier initial, procédé qui constitue une demande préalable au sens de l'art. 61 let. b RCCZ. Cette appréciation doit au surplus être confirmée, puisqu'il résulte du dossier que l'avant-projet de PQ portait sur tous les éléments visés par la disposition précitée (périmètre d'étude ; objectifs visés et programme d'aménagement) et allait même au-delà. Pour le reste, si les recourants n'ont appris l'existence de ces discussions préalables que durant la procédure de recours administratif, ils n'invoquent toutefois pas de violation de leur droit d'être entendus de ce chef. Supposée établie, la violation aurait quoi qu'il en soit été réparée, dans la mesure où les intéressés ont pu faire valoir leurs arguments sur ce point

devant le Conseil d'Etat, qui a statué avec un plein pouvoir de cognition (dans le même sens, arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2020 précité consid. 4.4).

Quant aux conditions des services communaux et cantonaux dont les recourants prétendent qu'elles n'auraient pas été respectées, l'examen du dossier révèle qu'elles ont été observées où qu'elles n'avaient pas nécessairement à l'être à ce stade de la procédure.

Parmi les conditions communales, la coordination de l'accès au périmètre du PQ et à la parcelle voisine n° xx7 était une simple recommandation (cf. ch. 1 de la synthèse communale), devenue de surcroît inutile en raison du déplacement de la rampe d'accès au parking souterrain (sur cette question, cf. *infra* consid. 7). Les différents documents composant le PQ ont par ailleurs bien été signés par P \_\_\_\_\_, comme exigé (cf. ch. 6 de la synthèse communale), étant rappelé que la régularité de la signature n'est pas douteuse (cf. *supra* consid. 4.3.2). Comme relevé par le Conseil d'Etat, le dépôt du cahier d'entretien des plantations requis devra quant à lui être présenté au stade de l'autorisation de construire (cf. ch. 8 de la synthèse communale). Il faisait au surplus partie des « suggestions à titre indicatif » (*Ibidem*). Alors qu'aucune place de stationnement pour vélo n'était prévue dans l'avant-projet de PQ, cinq places ont été ajoutées devant chacun des bâtiments A1 à A3. Il est vrai que ce chiffre est largement inférieur à celui préconisé par les normes VSS et que ces cinq places ne figurent pas sur les plans des aménagements extérieurs du PQ comme cela était requis (cf. ch. 7 de la synthèse communale). C'est cependant à tort que les recourants en déduisent la renonciation inadmissible à ces conditions, puisque le conseil municipal a expressément assorti la décision d'approbation du PQ de conditions identiques (cf. p. 2 de la décision d'approbation). De surcroît, il ne résulte ni de l'art. 12 al. 3 LcAT ni de l'art. 61 RCCZ que de tels aménagements devaient impérativement être prévus dans le PQ et non au stade de l'autorisation de construire. Outre que les recourants ne le prétendent pas, l'emplacement des places pour vélo intérieures ne pouvait manifestement pas être fourni à ce stade déjà, faute de plans précis des bâtiments, respectivement du parking souterrain. Par ailleurs, si le dossier ne proposait pas de concept énergétique, comme relevé par la GG \_\_\_\_\_, cette dernière a néanmoins souligné que l'art. 22 RPQ imposait que le PQ respecte en particulier les prescriptions du PDCom. Dans ces conditions, elle ne s'est pas prononcée « à ce stade sur la cohérence du projet de quartier avec les objectifs du Plan Directeur de l'énergie ». Elle a en revanche émis un préavis positif conditionné à la réalisation d'un tel concept, pour lequel elle a préconisé trois mesures : la réalisation d'un ou plusieurs systèmes d'approvisionnement en chaleur

centralisés, indépendamment de la réalisation par étape du quartier ; l'implantation d'un système de géothermie par forage vertical ou par l'utilisation de la nappe phréatique ; le recours à des installations solaires thermiques ou photovoltaïques associées aux toitures végétalisées (cf. ch. 6 de la synthèse communale). Contrairement à ce qu'affirment les recourants, il ne résulte pas du préavis que le concept énergétique aurait dû être réalisé au stade du PQ, ce qui n'est exigé ni par la loi ni par le RCCZ, pas plus d'ailleurs que le PDCo. Comme ils le mentionnent à juste titre, il est en revanche vrai que la fiche de coordination E.3 du PDC 2019 intitulée « *Approvisionnement en énergie* », prévoit que les communes « *déterminent, lors de toute procédure de planification, la manière dont leur territoire doit être approvisionné en énergie (chaleur et électricité)* » (Fiche E.3, p. 5). N'en déplaise aux recourants, le PQ respecte cette exigence. Comme déjà mentionné, son approbation est assortie des diverses conditions relatives à l'approvisionnement énergétique qui ont trait au système d'approvisionnement, au recours à la géothermie et aux installations solaires. Les art. 19 et 22 RPQ posent en outre le cadre garantissant la réalisation de ces conditions à l'avenir. Enfin, le dossier comporte désormais un plan de principe des infrastructures figurant notamment les arrivées d'électricité et de gaz, plan qui devra être respecté en vertu de l'art. 18 RPQ. Il aurait peut-être été possible, voire opportun, d'approfondir ces éléments au stade du PQ. Pris conjointement, toutefois, les conditions et les dispositions du RPQ précitées, ainsi que le plan de principe des infrastructures, garantissent néanmoins le respect de l'obligation résultant de la fiche E.3. La seule affirmation contraire des recourants, qui n'exposent pas en quoi les éléments précités s'avéreraient insuffisants à l'aune du PDC, voire de l'art. 12 al. 3 LcAT, ne permet pas de renverser l'appréciation qui précède. C'est ainsi à bon droit que le Conseil d'Etat a considéré que le concept énergétique – dont on souligne au passage qu'il dépendra largement des choix architecturaux et techniques des futurs bâtiments – pourra être présenté à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire. Les autorités communales pourront alors s'assurer que les constructions respecteront les prescriptions énergétiques résultant des différents plans directeurs, des textes légaux et réglementaires, singulièrement du RCCZ et du RPQ.

Au niveau cantonal, le SEFH n'a pour sa part pas exigé la réalisation d'un concept énergétique, contrairement à ce que suggèrent les recourants. Aux termes de son préavis négatif, il a uniquement requis la suppression de l'interdiction de panneaux solaires dans le « *secteur coteau* » prévue à l'art. 22 RPQ et la remise d'un plan des équipements (cf. ch. 3.3 de la synthèse cantonale). Or, P \_\_\_\_\_ a modifié l'art. 22 RPQ dans ce sens et transmis le plan de principe des équipements du

21 avril 2020, ce qui rendait caduc le préavis négatif. Certes, le plan définitif des équipements devra être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire, sans préjudice toutefois du respect du plan de principe en vertu de l'art. 18 RPQ. Ici non plus, les recourants n'expliquent d'ailleurs pas en quoi ce plan des équipements, dont ils ne soufflent mot, serait insuffisant au stade de l'élaboration du PQ. Quant à l'Office cantonal du feu, il a préavisé favorablement le projet de PQ à la condition, entre autres – mais il s'agit du seul point contesté par les recourants –, que P \_\_\_\_\_ élabore un concept incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet. Dans ce contexte, il convient de relever qu'à la demande du JJ \_\_\_\_\_ communal, la société a intégré un schéma « pompiers » au PQ. Dans ce document, que les recourants se gardent également d'évoquer, figurent les accès des pompiers à chacun des bâtiments, de même que les deux surfaces de manœuvre et d'appui qui, tous, respectent scrupuleusement la directive CSSP. Les recourants n'entreprennent au reste pas de démontrer le contraire. Pour le reste, l'art. 16 RPQ a été modifié et exige désormais le respect du schéma précité, ainsi que l'ajout, si nécessaire, du réseau de bornes hydrantes existant et la présentation, lors de l'autorisation de construire, d'un concept de protection incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet et conforme à la directive assurance qualité. Or, les recourants perdent de vue que le concept de protection incendie garantit la qualité de protection incendie des bâtiments et autres ouvrages (cf. ch. 1 et 2 de la directive assurance qualité), de sorte qu'il est légitime qu'il soit élaboré au moment où les spécificités des constructions concernées seront connues (architecture, implantation, gabarit, géométrie et distribution des constructions). Le Tribunal de céans a au demeurant déjà admis le procédé (ACDP A1 20 52 précité consid. 4.2 et 4.3.7).

Les nombreuses critiques des recourants sont, eu égard à ce qui précède, privées de fondement.

**4.3.5** Les recourants estiment encore que des modifications substantielles ont été apportées au projet postérieurement à sa mise à l'enquête. A les suivre, elles auraient dû faire l'objet d'une enquête complémentaire, à peine de violation de leur droit d'être entendus. La première concerne le déplacement de l'accès au parking souterrain intervenu suite à une demande du SDT, sans coordination avec l'accès à la parcelle voisine n° xx7. Ils reprochent également l'absence de communication de cette modification par les autorités communales, ainsi que des compléments y relatifs en violation, ici encore, de leur droit d'être entendus. La seconde modification substantielle provient de l'amendement de l'art. 22 RPQ qui n'exclut plus la pose de panneaux solaires

dans le « *secteur coteau* » du PQ, contrairement au règlement mis à l'enquête publique. Une telle installation sur des toitures censées être végétalisées selon l'art. 17 RPQ « *modifie[rait] de manière substantielle l'aspect d'un bâtiment* » et aurait un impact visuel pour les recourants.

En l'occurrence, initialement accolée à la limite oblique de parcelle voisine n° xx7 et découverte sur une longueur d'environ 25 m, la rampe d'accès a été déplacée de quelques mètres à l'ouest, sera partiellement couverte et fera l'objet de mesures constructives (revêtement phonoabsorbant du mur de soutènement et de la partie couverte). Selon le complément à la notice acoustique, ces diverses mesures permettront une diminution de l'impact sonore sur le voisinage, singulièrement pour les occupants de la parcelle n° xx7. Il ressort encore du complément à l'expertise mobilité, que le projet modifié offrira une meilleure sécurité du trafic que la rampe initiale. Avec l'autorité attaquée, force est ainsi d'admettre que ces éléments n'ont pas une incidence telle sur le projet que ce dernier ne serait plus comparable à celui mis à l'enquête publique, loin s'en faut. Au regard de l'ensemble du projet, cette modification s'avère non seulement mineure, mais elle diminuera de surcroît l'impact sonore de la rampe d'accès sur le voisinage. Ce faisant, elle remédie partiellement aux nuisances sonores dénoncées par certains voisins dans leurs oppositions, en particulier ceux de la parcelle n° xx7, de sorte qu'une enquête complémentaire apparaissait d'autant moins nécessaire.

Quant à la modification de l'art. 22 RPQ, elle supprime uniquement l'interdiction de principe d'installer des panneaux solaires dans le « *secteur coteau* » du PQ. Elle fait suite au préavis du SEFH qui a considéré qu'une telle interdiction était contraire au droit fédéral et cantonal, ce que les recourants ne remettent pas en question. A juste titre font-ils en revanche valoir que la pose de panneaux solaires en toiture peut avoir un impact notable sur l'aspect d'un bâtiment et, éventuellement, un certain impact visuel pour le voisinage. Ce faisant, ils perdent toutefois de vue qu'il est ici question du PQ qui, s'il règle, certes, la construction ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments (art. 12 al. 3 LcAT), n'arrête en revanche pas leur architecture. Il n'est dès lors pas possible, à ce stade, d'appréhender de manière suffisamment précise l'aspect et l'esthétique des futurs bâtiments. En d'autres termes, la critique des recourants s'avère prématurée : les impacts dénoncés ne pourront être examinés qu'une fois connues les caractéristiques des bâtiments, c'est-à-dire à l'occasion de la procédure d'autorisation de construire, tant il est vrai que l'impact des installations solaires dépendra de leur intégration au bâti et au paysage, de

l'architecture des bâtiments ou encore de leur association avec les toitures végétalisées. La seule renonciation à interdire les installations solaires dans le « secteur coteau » n'entraîne par conséquent pas de modification notable du PQ.

Dans la mesure où les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus consécutive à l'absence d'enquête complémentaire suite aux modifications du projet, le grief se révèle mal fondé, comme retenu à raison par l'autorité attaquée.

**4.3.6** En revanche, et cela ne ressort pas de la décision entreprise, le Tribunal rappelle que l'art. 45 al. 3 OC dispose que l'autorité compétente peut poursuivre la procédure sans nouvelle mise à l'enquête publique après avoir entendu les intéressés et les tiers concernés par la modification du projet, pour autant que ni les intérêts publics, ni les intérêts importants des voisins ne s'en trouvent touchés ; le droit de recours demeure réservé.

Applicable par renvoi de l'art. 12 al. 4 LcAT, il résulte des développements qui précèdent (cf. *supra* consid. 4.2.4), que les modifications en question ne compromettaient aucun intérêt public, ni des intérêts importants des voisins. Nonobstant, l'art. 45 al. 3 OC commandait aux autorités communales d'informer les opposants des modifications apportées, à tout le moins ceux touchés par elles, tels les propriétaires de logements sis sur la parcelle n° xx7, afin qu'ils puissent exercer leur droit d'être entendus préalablement à l'approbation du plan modifié. Le vice a toutefois été guéri, puisque les recourants ont eu connaissance des modifications et ont pu se déterminer à cet égard durant la procédure de recours devant le Conseil d'Etat, ce qui suffit à respecter l'art. 33 al. 1 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_565/2020 précité consid. 4.4).

**4.3.7** Il résulte des considérants qui précèdent que la majorité des critiques des recourants tirées du non-respect de la procédure tombent à faux. Pour les autres, les vices constatés n'ont soit eu aucune incidence – mention erronée du lieu-dit et absence du nom de certains propriétaires dans la parution au B.O. –, soit ont été guéris – notification défectueuse des décisions communales, modifications non annoncées du PQ. Contrairement à ce que font valoir les recourants, le seul ensemble d'informalités qui, prises individuellement ne commandent pas d'annuler la décision entreprise, ne conduit pas non plus à son annulation, sauf à démontrer que cette multiplicité les aurait effectivement entravés dans l'exercice de leurs droits et leur aurait ainsi porté préjudice. Les recourants ne le soutiennent cependant pas et le Tribunal ne discerne pas que tel ait pu être le cas, puisqu'ils ont été en mesure de contester utilement tous ces éléments au stade du recours administratif déjà.

Les griefs sont donc rejetés.

**5.1** C \_\_\_\_\_ et consorts dénoncent ensuite l'absence d'intégration du projet à l'environnement naturel et bâti. A les suivre, le Conseil d'Etat n'aurait pas cité, ni pris en considération les dispositions légales et les documents mentionnés dans leur recours administratif (art. 61 let. a RCCZ ; art. 1 et 3 LAT ; fiches E.4.1 et H.5/5 du PDc de 1999 ; stratégie spatiale de O \_\_\_\_\_ [A3], stratégie paysage et nature [B1], stratégie urbaine [B6] et site de développement les coteaux de ZZ \_\_\_\_\_ et HH \_\_\_\_\_ [C5] issus du PDCom ; ISOS et IFP). Ces éléments n'auraient pas été analysés de manière satisfaisante, alors qu'ils imposaient aux autorités communales de veiller à l'intégration du projet, à la conservation des sites naturels et au maintien des caractéristiques essentielles des paysages ruraux traditionnels, par exemple viticoles. Sans le formuler expressément, les recourants se prévalent donc d'une violation de leur droit d'être entendus, plus précisément du devoir de motivation auquel était soumis l'autorité précédente.

Sur le fond, ils estiment que la valeur et l'identité du quartier de ZZ \_\_\_\_\_, même dans sa partie déjà construite, devraient être protégées. Plus spécifiquement, le périmètre du PQ serait constitué de vignes structurant le paysage, de surcroît incluses dans le cadastre viticole, qui mériteraient d'être protégées ou, à tout le moins, affectées à la zone agricole. Selon le PQ, elles seraient pourtant vouées à disparaître, lors même qu'il s'agirait d'un fragment de patrimoine culturel et naturel. Vu leur nombre, leur densité et leur situation en limite de zone à bâtir, les constructions projetées induiraient une densification excessive comportant trop peu d'espaces verts et contraire au principe d'utilisation mesurée du sol. Elles créeraient des ruptures de pente nuisibles à la topographie et, plus généralement, aux objectifs de protection du paysage résultant de l'ISOS qui aurait au demeurant été ignoré dans la pesée des intérêts. Ces différents constats commanderaient l'annulation de la décision entreprise.

**5.2** A titre liminaire, le Tribunal relève qu'il est erroné d'affirmer que le Conseil d'Etat se serait dispensé d'examiner les dispositions légales et les divers éléments cités par les recourants. La décision dont est recours statue en effet sur la question des prétendues atteintes à l'ISOS – périmètre environnant XI et échappée dans l'environnement XXI – ainsi qu'à l'IFP xx9 (ch. 4.4 de la décision querellée). De même retient-elle la conformité du projet au PDc et au PDCom – certes sans entrer dans le détail mais en reprenant à son compte l'avis du SDT à cet égard –, l'absence de vignoble à protéger dans le périmètre en cause (*Ibidem*) ou encore le respect par le PQ de l'art. 44 RCCZ relatif aux qualités architecturales et urbanistiques appliqué par analogie (ch. 4.5 de la décision

querellée). Sous cet angle, le Conseil d'Etat s'est donc conformé à son devoir de motivation, qui peut être limité à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige et n'exclut pas que la motivation puisse être brève, pour autant qu'elle permette de comprendre le raisonnement suivi et la portée de la décision (ATF 147 IV 249 consid. 2.4 ; ACDP A1 22 88 du 20 décembre 2022 consid. 3.2).

**5.3.1** Sur le fond et comme le soulignent les recourants, la loi pose le principe de l'utilisation mesurée du sol ainsi que de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (art. 1 al. 1 LAT). Elle fait également de l'urbanisation vers l'intérieur, de la création d'un milieu bâti compact, mais aussi de la protection du paysage des buts de l'aménagement du territoire qui doivent être soutenus par des mesures d'aménagement (art. 1 al. 2 LAT). La loi fixe encore les principes régissant l'aménagement du territoire, à savoir l'aménagement des zones à bâtir selon les besoins de la population et la limitation de leur étendue, ce qui implique la densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 LAT). La préservation du paysage garantie par l'art. 78 Cst. et par la LPN constitue également un principe d'aménagement, qui commande en particulier de veiller à l'intégration des constructions et à la conservation des sites naturels (art. 3 al. 2 let. b LAT).

Il en résulte que si la densification des zones à bâtir répond à l'intérêt public à une utilisation mesurée du sol et à la création d'un milieu bâti compact (ATF 137 II 23 consid. 4.3 et les arrêts cités ; ACDP A1 22 14 du 4 octobre 2022 consid. 7.2), la protection de la nature et la préservation des sites correspondent elles aussi à un intérêt public important (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_250/2019 du 8 mai 2020 consid. 4.2). Cette protection impose notamment aux cantons, dans l'accomplissement des tâches de la Confédération, de prendre soin de ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé, les curiosités naturelles et les monuments historiques et, lorsque l'intérêt général prévaut, d'en préserver l'intégrité (art. 3 al. 1 LPN). Ce devoir existe quelle que soit l'importance de l'objet au sens de l'art. 4 LPN (objets d'importance nationale ou d'importance régionale et locale). Une mesure ne doit cependant pas aller au-delà de ce qu'exige la protection de l'objet et de ses environs (art. 3 al. 3 LPN).

Le Conseil fédéral établit les inventaires fédéraux d'objets d'importance nationale prévus à l'art. 5 LPN, dont font partie l'ISOS et l'IFP. Ils sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. A ce titre, les cantons doivent en tenir compte, dans leur planification directrice (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de

protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT (ATF 135 II 209 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1, 1C\_250/2019 précité consid. 4.2 et 1C\_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1).

**5.3.2** L'élaboration d'un PQ comprenant un périmètre déjà classé en zone à bâtir ne relève pas d'une tâche fédérale au sens des art. 2 et 12 LPN, dans le cadre de laquelle la protection stricte de l'art. 6 al. 2 LPN serait applicable, même si le périmètre du PQ comporte un objet ISOS (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_472/2019 du 15 décembre 2020 consid. 1.4.2 et 1.6, v. ég. 1C\_180/2019 précité consid. 5.2.1). Il n'en demeure pas moins que l'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales, comme en l'espèce –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte reste néanmoins possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection, qui découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (ATF 145 II 176 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_180/2019 précité consid. 5.1, 1C\_350/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1 et 1C\_276/2015 précité consid. 3.1). Cette obligation de prendre en considération l'IFP et l'ISOS a été expressément reprise dans le PDc, en particulier dans les fiches « *A.8 Protection, gestion et valorisation du paysage* » (ci-après : la fiche A.8) et « *C.3 Sites construits, bâtiments dignes de protection, voies historiques et sites archéologiques* » (ci-après : la fiche C.3).

**5.3.3** En vertu de l'art. 2 al. 3 LAT, les autorités en charge de l'aménagement du territoire bénéficient notamment dans l'accomplissement de leurs tâches de planification d'une importante liberté d'appréciation qui, toutefois, n'est pas totale. L'autorité planificatrice doit en effet se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'évoqués ci-dessus (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_609/2021 du 21 décembre 2022 consid. 5). Elle doit également prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (art. 3 OAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_630/2015 du 15 septembre 2016 consid. 5.1), qui doit en particulier ressortir du rapport exigé par l'art. 47 OAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_225/2008 du 9 mars 2009 consid. 4.5.2). Prioritairement destiné à l'autorité cantonale d'approbation, conformément à la lettre de l'art. 47 OAT, ce rapport sert

également d'instrument de contrôle aux instances de recours (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_565/2020 précité consid. 6.1 *i. f.*, 1C\_276/2015 précité consid. 3 ; cf. ég. Service du développement territorial, Aide de travail à l'attention des communes – Rapport 47 OAT, Sion 2019, mise à jour novembre 2021, ch. 2).

**5.4.1** En l'occurrence, la partie nord-est du périmètre du PQ comprenant les bâtiments A2, A3, C1 et C2 est incluse dans le « *Périmètre environnant XI* » de l'objet ISOS xx8 « O \_\_\_\_\_ », qui correspond à une aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger. Ce dernier désigne le secteur comme suit : « [q]uartier résidentiel de ZZ \_\_\_\_\_ ; versant viticole en cours d'urbanisation à partir des années 1960, représentant un problème paysager majeur. » (fiche ISOS xx8, p. 26). « *L'évolution régulière de cette urbanisation au cours de la dernière décennie, au détriment du versant viticole, constitue aujourd'hui une perturbation peut-être la plus grave qui menace le site, ce dernier tendant ainsi à perdre son prolongement naturel historique.* » (fiche ISOS xx8, p. 42). Selon l'ISOS, le périmètre en question constitue une partie sensible pour l'image du site, souvent construit (catégorie d'inventaire « b »). Bien que ses qualités spatiales et historico-architecturales soient peu évidentes, le secteur revêt une signification prépondérante (« X ») et bénéficie d'un objectif de sauvegarde tendant à la conservation des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site (« b »).

Comme le rappellent les recourants, le Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA) a retenu, dans son préavis du 30 janvier 2022, que le « *secteur se situe également à proximité directe, au nord-ouest, du < périmètre environnant XXI [recte : échappée dans l'environnement XXI] >, classé[e] en catégorie < a > (partie indispensable) et dont l'objectif de sauvegarde est classé < a > en vert foncé, (sauvegarde de l'état existant). Ce secteur comprend l'ensemble du versant viticole dont les < qualités paysagères exceptionnelles > sont soulignées (p. 43)* ». En réalité, la partie nord du PQ qui accueillera le bâtiment D n'est pas située à proximité directe mais, selon la carte ISOS, appartient aux confins sud-ouest de la vaste échappée dans l'environnement précitée dont, cependant, les limites sont approximatives par définition (sur ce point, cf. *infra* consid. 5.4.3).

Enfin, le PQ se situe à proximité de l'objet IFP xx9 « T \_\_\_\_\_ », qui a notamment pour objectif la conservation de la silhouette de la colline de T \_\_\_\_\_, de la qualité et de l'étendue des différents milieux naturels, des vignobles en terrasse et de l'utilisation viticole de la colline. Le rapport 47 OAT ne fait pas état de cet inventaire, comme souligné par le SBMA qui a néanmoins délivré un préavis positif après avoir constaté que le projet

prenait en compte les enjeux paysagers et avait fait l'objet d'un travail d'intégration soigné.

**5.4.2** Discutés par les recourants dans leur recours administratif, ces éléments ont été traités par le Conseil d'Etat qui s'est rallié à l'avis du SBMA. La décision entreprise a ainsi considéré que le projet tenait compte des qualités paysagères et des objectifs de l'ISOS vu les choix architecturaux déjà effectués (p. ex. interdiction d'attiques dans le « secteur coteau ») ou à venir (p. ex. art. 12 RPQ qui impose la végétalisation des toitures ; art. 17 RPQ qui exige de tenir compte des objectifs de l'ISOS pour définir l'implantation, la volumétrie et la matérialité des bâtiments). Outre un travail soigné d'intégration, la décision relevait que le projet comblerait un espace vide situé dans un milieu désormais largement bâti et que l'IFP n'était pas déterminant dans la mesure où il était éloigné du PQ. Cette appréciation doit être confirmée pour les motifs qui suivent.

**5.4.3** A titre liminaire, il convient de relever que si la protection dont bénéficie le secteur ne doit pas être sous-estimée, il faut néanmoins se garder d'en exagérer la portée. Selon l'ISOS, l'échappée dans l'environnement XXI constitue une « *aire ne présentant pas de limites clairement définies, mais jouant un rôle important dans le rapport entre espaces construits et paysage* » (Office fédéral de la culture, Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse – Explications, Berne 2021, p. 5). De plus, elle concerne uniquement la partie sommitale du périmètre du PQ, ce qui relativise d'emblée son importance. S'y ajoute encore le fait que la portion de territoire en cause est localisée à l'extrémité d'une vaste échappée, en aval des paysages à protéger – versant viticole au nord et au nord-est – et que si elle est bien vierge de construction, elle s'inscrit néanmoins dans les limites tracées par le tissu bâti existant (sorte de « dent creuse »), dont les constructions futures ne déborderont pas. Quant au périmètre XI, il ne couvre que la moitié environ de la superficie du PQ, soit sa partie nord-est, et date de 1998. Depuis lors, de nombreux bâtiments modernes, dont des villas contiguës mais également des immeubles de plusieurs logements, ont été érigés dans le secteur de ZZ \_\_\_\_\_ sur la base du PAZ. Il en résulte que les aspects paysagers de la partie bâtie du secteur ont été relativisés (ACDP A1 20 165 du 5 mai 2021 consid. 5.3, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_350/2021 précité consid. 3). Quant au périmètre de l'objet IFP xx9, il est distant d'environ 50 m en direction de l'ouest et ne concerne ainsi qu'indirectement le secteur en cause.

Quoi qu'il en soit, il apparaît que, comme retenu par Conseil d'Etat, le PQ n'altérera pas l'identité des objets ISOS et IFP précités, ni le but de ces protections. En effet, hormis les arguments relatifs aux panneaux solaires (problématique déjà traitée, cf. *supra*

consid. 4.3.5) et à la densification (question qui sera examinée plus loin, cf. *infra* consid. 6), les recourants se limitent à rappeler les objectifs poursuivis par les inventaires précités et affirmer, de manière générale et lapidaire, que le PQ leur porterait atteinte. Déplorant l'absence de prise en compte de ces éléments dans la pesée des intérêts, ils ne se réfèrent toutefois jamais au rapport 47 OAT, instrument pourtant déterminant à cet égard, ni aux autres documents du dossier qui évoquent les éléments naturels et paysagers et leur protection (p. ex. étude paysagère).

Il résulte pourtant de ces documents que le PQ a fait l'objet d'un travail d'intégration soigné afin de préserver l'environnement naturel existant et minimiser l'impact du projet (rapport 47 OAT, pp. 7 à 10). Ignoré par les recourants, ce travail a abouti à l'adoption de mesures de conservation (maintien de la forêt au nord, des murs de vignes encore en place et de l'affleurement rocheux), de mesures d'intégration positive (implantation des bâtiments épousant la pente du terrain [« *secteur plaine* »] ou calquée sur les courbes de niveau [« *secteur coteau* »], végétalisation des toitures et réalisation d'une étude paysagère pour respecter les limites paysagères du site), ainsi que de mesures d'intégration négative (renonciation à un niveau d'attique [secteurs B, C et D] que le RCCZ autorise pourtant et minimisation de l'impact des bâtiments dans le « *secteur coteau* » par l'implantation retenue).

Dans ce contexte, l'étude paysagère fournit un concept général (art. 11 ss RPQ) qui prévoit notamment l'intégration paysagère du projet par le recours à de la végétation indigène ainsi que des matérialités minérales de nature à conférer une ambiance naturelle au site (étude paysagère, p. 5 ; art. 11 RPQ).

L'intégration au bâti existant a également été réfléchi, comme l'atteste la forme rectangulaire des bâtiments du « *secteur plaine* », imposée par souci de les intégrer au mieux dans la continuité des constructions situées le long du chemin U \_\_\_\_\_ (rapport 47 OAT, p. 8). Quant aux bâtiments du « *secteur coteau* », leur architecture suivra les courbes de niveau, dans le but de terminer l'urbanisation du secteur « *de façon douce* » (rapport 47 OAT, p. 10).

Tous ces éléments ont été traduits dans le PQ et le règlement y relatif et écartent les menaces évoquées par les recourants. Ils préviennent en particulier les ruptures de pente en calquant les futures constructions sur la topographie naturelle des lieux et non l'inverse. Ils modèrent en outre les volumes des constructions, de sorte que le reproche d'utilisation démesurée du sol et de densification portant atteinte au paysage est infondé (sur la problématique de la densification, v. ég. *infra* consid. 6).

Si le SBMA a effectivement mentionné que le projet « *boucher[a] une certaine vue sur la colline de Mont-d'Orge et son coteau viticole* », il a néanmoins délivré un préavis positif en raison du travail d'intégration précité. Cette appréciation doit être approuvée, étant au surplus relevé que la vue ne sera que partiellement obstruée, principalement depuis le chemin U \_\_\_\_\_ ainsi que depuis les premiers immeubles voisins sis à l'est. C'est dire que la vue sera modifiée pour les observateurs situés à proximité immédiate des constructions futures, sans véritable impact pour le panorama d'ensemble. Cela est d'autant plus vrai que les constructions projetées prendront place entre des portions de territoire déjà bâties à l'est et à l'ouest (carte et image 3D, rapport 47 OAT, pp. 6 et 7), n'excéderont pas la limite du tissu bâti à cet endroit et respecteront le gabarit des constructions existantes (hauteur des façades limitée à 11 m, conformément à l'art. 7 RPQ et aux prescriptions concernant le règlement de zones [art. 95 RCCZ]).

A l'aune de ce qui précède, la protection du périmètre environnant XI ne sera compromise ni par le PQ lui-même, qui ne poussera pas l'urbanisation au-delà des limites géographiques du tissu bâti existant, ni par les constructions futures qui, vu leurs caractéristiques, ne dépareilleront pas le bâti environnant. Pour les mêmes raisons, l'impact visuel des nouvelles constructions sera en réalité modéré et ne portera pas d'atteinte particulière au versant viticole qui, situé en amont, appartient à l'échappée dans l'environnement XXI et dont les qualités paysagères ne seront pas amoindries. Les constructions du PQ ne porteront enfin pas atteinte à la silhouette proprement dite de la colline, qui fait l'objet de la protection de l'IFP xx9. Pour s'en convaincre, il suffit d'observer la photographie intitulée « *T \_\_\_\_\_ depuis O \_\_\_\_\_* » figurant dans la fiche y relative, qui révèle que les futures constructions seront localisées au bas de la colline, dans le secteur déjà largement bâti dont, comme déjà mentionné, elles respecteront les gabarits. Elles n'empiéteront ainsi pas sur la silhouette de la colline ou de ses « *versants pentus* » constitués de mosaïques de vignes, prairies sèches, bosquets et affleurement rocheux situés en amont ou plus à l'ouest.

En définitive, le PQ préservera les qualités paysagères du site et les valeurs à ne pas détruire, sans par ailleurs altérer de manière inadmissible les objets avoisinants protégés par l'ISOS et l'IFP, conformément à ce que prescrivent du reste les fiches A.8 et C.3 du PDc. Par surabondance, le Tribunal relève que si, comme l'affirment présentement les recourants, les parcelles en cause revêtaient *per se* une importance paysagère capitale ou étaient à ce point indissociables du versant viticole qu'elles jouxtent, les autorités compétentes n'auraient pas manqué de les intégrer à l'IFP, respectivement de les inclure

intégralement – et non très partiellement – dans le périmètre ISOS. Tel n'a pourtant pas été le cas.

**5.4.4** Dans ce cadre, le grief de non-respect du PDCom révèle que les recourants se méprennent sur la portée de ce document. Il est vrai que ce dernier impose, dans la fiche C5, la préservation du coteau sensible de ZZ \_\_\_\_\_ dont le périmètre inclut les parcelles du PQ. Or, cette fiche prévoit le maintien des qualités paysagères par la révision des limites de l'urbanisation sur la partie supérieure du secteur, mais également « *en accompagnant l'occupation des dents creuses* » (fiche C5, pp. 54 et 63), ce qui signifie « [d]éfinir les conditions favorables [à leur] développement harmonieux [...] pour veiller au respect du caractère du lieu (*affleurement rocheux, tablard de vignes et murs en pierre sèche, milieux séchard, circulation...*) » (*Ibidem*). Le travail d'intégration détaillé ci-dessus a précisément concrétisé ces objectifs. La violation alléguée du PDCom est par conséquent inexistante.

**5.4.5** S'agissant de la prétendue insuffisance d'espaces verts, la décision entreprise retient que l'étude paysagère prévoit de manière détaillée et professionnelle la plantation de nombreux végétaux. Outre que les recourants ne s'en prennent pas à cette motivation, il ressort effectivement que le but des aménagements extérieurs est d'apporter une « *ambiance naturelle au site* » (p. 5 de l'étude paysagère). Pour ce faire, chacun des bâtiments sera entouré d'espaces privatifs (terrasses et jardins), séparés des espaces publics par des plantations différenciées selon qu'ils seront implantés dans le « *secteur plaine* » ou dans le « *secteur coteau* » (pp. 4, 6 et 7). Une surface importante située entre les bâtiments B et D accueillera des potagers pour les habitants des secteurs B et C (p. 5). Des arbres à taille moyenne et d'autres plantations sur butte agrémenteront encore la place centrale/zone de jeux située au centre du PQ (p. 6). Ces aménagements sont contraignants puisque l'étude paysagère constitue l'un des éléments du PQ (art. 2 et 11 RPQ) et devra être respectée (art. 24 RPQ). L'aire forestière au nord-ouest du périmètre sera de plus maintenue conformément à la délimitation qui résultera de la procédure d'homologation en cours et devra être entretenue (art. 27 RPQ). Il s'ensuit que le PQ fait la part belle à la végétation au niveau du sol, ce qui sera également le cas en hauteur du fait de la végétalisation obligatoire des toitures (art. 15 RPQ), réalité que la seule affirmation contraire des recourants ne saurait masquer.

**5.4.6** La présence de vignes répertoriées au cadastre viticole (art. 61 de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur la l'agriculture [LAgr ; RS 910.1] et 21 et 22 de la loi du 8 février 2007 sur l'agriculture et le développement rural [LcAgr ; RS/VS 910.1]) n'a par ailleurs

aucune incidence sur l'adoption du PQ, contrairement à ce que soutiennent en vain les recourants.

Formé d'un plan et d'un registre des vignes (art. 22 LcAgr), ce cadastre renseigne sur les particularités des vignes existantes et constitue la base indispensable pour la gestion des appellations (cf. Message du Conseil fédéral du 26 juin 1996 concernant la réforme de la politique agricole: deuxième étape [Politique agricole 2002], FF 1996 IV 196). Selon la fiche « A.3 Vignes » du PDc (ci-après : la fiche 3.A), ce cadastre est destiné à garantir et organiser la protection d'un vignoble de qualité et faciliter la délimitation des aires de production et d'appellation (fiche 3.A, p. 1). C'est dire qu'il n'a pas d'effet sur l'affectation des terrains concernés mais répertorie les parcelles plantées de vignes, colloquées aussi bien en zone agricole qu'en zone à bâtir. L'affectation de la parcelle selon le PAZ doit au demeurant être consignée dans le registre des vins (cf. art. 15 al. 2 let. j de l'ordonnance du 17 mars 2004 sur la vigne et le vin [OVV ; RS/VS 916.142]). Cela étant, il est exact que les communes doivent notamment déterminer dans leur PAZ les surfaces viticoles et les affecter à la zone agricole I ou à la zone agricole protégée, conformément à l'objectif de préservation des valeurs paysagère, écologique et culturelle des vignes rappelé dans la fiche « A.3 Vignes » du PDc. Il n'en résulte toutefois pas l'obligation de réaffecter à l'une des deux zones précitées toute surface plantée de vignes actuellement colloquée en zone à bâtir, comme en l'espèce. Ce choix résulte, ici encore, d'une pesée des intérêts de l'autorité planificatrice qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière. Or, vu les caractéristiques du secteur en cause (situation dans le tissu bâti, par rapport au centre-ville et au versant viticole en amont ; vignes sur une partie seulement des surfaces), l'absence de réaffectation à la zone agricole ne prête pas le flanc à la critique.

**6.1** Dans un autre grief, les recourants font valoir que la majoration de l'indice du PQ aurait été accordée sans respecter les conditions posées par l'art. 84 let. a RCCZ. Ni P \_\_\_\_\_ ni le conseil municipal n'auraient en effet exposé les avantages de nature à justifier cette augmentation, ni prouvé la demande en logements locatifs alors que le taux de vacance à O \_\_\_\_\_ serait déjà élevé (2,72 %). De leur point de vue, il n'appartenait en outre pas au Conseil d'Etat de « tenter de justifier la majoration » par le souci de densification.

**6.2** L'art. 61 let. b RCCZ dispose ce qui suit : « Un plan de quartier pourra prévoir sous une certaine réserve des dérogations au règlement communal pour autant que les plans déposés présentent un avantage évident pour l'intérêt général et sauvegardent les

*intérêts des voisins. Cette réserve s'applique notamment à la majoration de l'indice dans les limites fixées à l'article 84 [...]. »*

L'art. 84 RCCZ précise quant à lui que la majoration de l'indice peut être accordée en raison d'avantages évidents offerts par une solution d'ensemble (let. a). Elle ne peut toutefois dépasser de plus de 0.3 l'indice prévu dans la zone (let. b). En vertu de l'art. 95 RCCZ, l'indice de la zone d'habitat collectif C est en principe de 0.5 mais il peut être augmenté jusqu'à 0.7 en cas d'élaboration d'un plan de quartier.

Selon la jurisprudence, il existe un intérêt public à la densification des zones à bâtir (ATF 137 II 23 consid. 4.3 et les arrêts cités ; ACDP A1 22 14 précité consid. 7.2). Appelé à juger de la pertinence de la densification opérée par un PQ, le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'elle n'était pas critiquable, puisqu'elle concernait une portion de territoire non-bâtie sise dans un secteur urbanisé, proche d'une agglomération et bien desservie par les transports publics. La mesure participait ainsi à la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et garantissait une meilleure utilisation des zones à bâtir sous-utilisées (art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_222/2019 précité consid. 5.4.1 ; v. ég. 1C\_234/2021 précité consid. 4).

**6.3.1** En l'espèce, il n'est pas contesté que le PQ présente un indice majoré de 0.2, c'est-à-dire un IUS de 0.7 en lieu et place de 0.5. Il respecte par conséquent la condition quantitative que pose l'art. 84 let. b RCCZ. Au niveau qualitatif, les recourants omettent à nouveau le contenu du rapport 47 OAT qui justifie la densification litigieuse et mentionne les avantages offerts par le PQ à cet égard. Il indique ainsi que le PQ s'inscrit « *dans la continuité du développement de la ville dont la tendance exige une densification vers l'intérieur* » et a « *pour but de permettre de densifier cette zone tout en tenant compte de la situation exceptionnelle et de la qualité paysagère du site* » (rapport 47 OAT, p. 2). Le rapport 47 OAT souligne encore que la « *situation centrale [du secteur] justifie le projet de nouvelles constructions, avec de surcroît une densification augmentée grâce au plan de quartier* », étant rappelé que « *[l]e développement vers l'intérieur fait partie intégrante de la stratégie spatiale de la ville. Cf. LAT art. 1, PDCOM A3* » (rapport 47 OAT, p. 11).

De ce fait, le PQ assure la densification de ce secteur de la zone à bâtir qui, certes situé à la limite des surfaces paysagères inconstructibles avoisinantes, n'en demeure pas moins très proches du centre de O \_\_\_\_\_ et se révèle aisément accessible à pied ou en transports publics. Outre qu'il répond à l'intérêt public à la densification des zones à bâtir reconnu par la jurisprudence, le PQ s'avère également conforme au PDC qui érige

en principe de coordination le « [d]éveloppe[ment] [de] l'urbanisation vers l'intérieur et [la] densif[ication] dans les lieux appropriés, en respectant la structure traditionnelle de l'urbanisation, le patrimoine bâti existant (notamment ISOS) et la qualité du cadre de vie [...] » (cf. PDC, Fiche de coordination C.2, p. 3). En effet, l'utilisation judicieuse et mesurée du sol passe notamment par une gestion foncière globale qui permette une meilleure occupation des surfaces sous-utilisées au moyen d'une augmentation des indices trop faibles (cf. PDC, Fiche de coordination C.2, p. 2). Dans les centres urbains, ainsi que dans l'espace multifonctionnel de plaine, une urbanisation dense, de haute qualité et de proximité est encouragée (Ibidem). Le PQ s'inscrit enfin dans le cadre tracé par la fiche C5 du PDCOM (cf. *supra* consid. 5.4.4).

On peut ajouter que le PQ est le fruit d'un travail urbanistique et architectural mené à l'échelle du « site » (cf. rapport 47 OAT, pp. 2, 7 à 9 et 11) qui, seul, permet de ménager les caractéristiques naturelles et paysagères de l'ensemble du secteur. Il s'agit là d'un avantage évident de la planification litigieuse, qui ne pourrait manifestement être atteint en l'absence de PQ, c'est-à-dire si le secteur était bâti au coup par coup sur la base de permis de construire délivrés individuellement pour chacune des parcelles en cause.

Les éléments qui précèdent résultent du rapport 47 OAT, de sorte que c'est à tort que les recourants reprochent à P \_\_\_\_\_ et au conseil municipal de n'avoir pas motivé les raisons justifiant une éventuelle densification au sens de l'art. 84 RCCZ.

**6.3.2** Dans ce contexte, les recourants invoquent encore le taux de vacance élevé en O \_\_\_\_\_, qui ferait obstacle à toute densification à cet endroit. Or, s'il est exact que le taux de vacance était de 2,72 % au mois de juillet 2021, il n'était plus que de 0,77 % au mois de juillet 2022, selon les statistiques de la Confédération (librement consultables à l'adresse Internet : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.gnpdetail.2022-0471.html>). Quoi qu'il en soit, les recourants perdent de vue que le secteur concerné par le PQ est classé en zone à bâtir de longue date et que l'augmentation de son IUS est d'ores et déjà prévue par les art. 84 et 95 RCCZ, moyennant le respect de certaines conditions. C'est dire que la planification litigieuse, certes nouvelle, ne constitue cependant pas un nouveau classement en zone à bâtir, pas plus qu'elle ne conduit à une augmentation de l'IUS dérogeant au RCCZ. En d'autres termes, le PQ se limite à préciser les règles applicables au secteur dans le cadre tracé par le RCCZ, ce qui prive d'emblée de pertinence la question du besoin en logement.

Par leur argumentation et bien qu'ils ne le formulent pas en ces termes, les recourants se prévalent en réalité du surdimensionnement de la zone à bâtir communale (art. 15 al. 2 LAT), qui imposerait de procéder à un contrôle préjudiciel du PAZ à l'occasion de l'adoption du PQ litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_552/2016 précité consid. 6). Ils n'abordent toutefois pas cette problématique et échouent ainsi à démontrer que des circonstances particulières (p. ex. localisation par rapport à la zone à bâtir existante ; niveau d'équipement ; date d'entrée en vigueur du PAZ et degré de concrétisation de ce dernier) s'ajouteraient à l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 du nouvel art. 15 LAT et justifieraient de procéder au contrôle préjudiciel du PAZ, conformément à la jurisprudence (ATF 144 II 41 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_368/2021 du 29 août 2022 consid. 2.2 et 1C\_552/2016 précité consid. 6). L'analyse sommaire des circonstances du cas d'espèce démontre quoi qu'il en soit qu'un tel contrôle n'entre pas en ligne de compte. Le secteur concerné est localisé à proximité immédiate du centre-ville, dans la continuité du tissu bâti et accessible en transports publics, de sorte que rien ne permet de conclure que ces surfaces devraient être exclues de la zone à bâtir à l'avenir, sous peine de compromettre la réalisation des objectifs de l'art. 15 LAT. L'appréciation qui précède est d'autant plus fondée que les autorités communales ont récemment analysé l'ensemble du PAZ et instauré des zones réservées sur certaines portions du territoire, afin d'assurer le redimensionnement futur de la zone à bâtir communale (cf. rapport 47 OAT du 23 septembre 2021 relatif aux zones réservées, librement consultable à l'adresse Internet : [https://www.O\\_\\_\\_\\_\\_.ch/documents](https://www.O_____.ch/documents)). Dans ce cadre, des parcelles couvrant une surface de 1,15 ha, situées à moins d'une centaine de mètres au nord du PQ, ont fait l'objet d'une zone réservée (cf. zone réservée n° xx10 du plan des zones réservées – KK \_\_\_\_\_ ; ég. fiche synoptique relative à la zone réservée n° xx10). L'autorité planificatrice a en revanche renoncé à y inclure les parcelles du PQ, ce qui atteste que leur mobilisation ne sera, *prima facie*, pas nécessaire pour remédier au surdimensionnement communal.

**6.4** Les considérations qui précèdent entraînent le rejet du grief tiré d'une densification injustifiée du secteur.

**7.1** Les recourants dénoncent ensuite l'accroissement du bruit résultant de l'augmentation du trafic automobile induite par le PQ. L'implantation de la rampe d'accès au parking au sud-est du quartier serait à cet égard révélateur. Comme mentionné par le bureau d'architectes, elle éviterait en effet que l'intégralité du trafic ne passe devant les bâtiments A1 à A3 en raison, précisément, de l'importance des nuisances attendues. C \_\_\_\_\_ et consorts rappellent également avoir sollicité une expertise bruit de

nature à démontrer le respect des valeurs limites dans le quartier, ce qu'ils contestent être le cas. A les suivre, l'accès aux nouvelles habitations projetées se fera via la rue FF \_\_\_\_\_ où, selon une étude de 2012 commandée par O \_\_\_\_\_, les valeurs limites étaient dépassées. S'y ajouteraient à l'avenir les nuisances sonores résultant du trafic induit par le PQ, ce qui aggraverait encore la situation sur l'avenue FF \_\_\_\_\_ et s'opposerait à l'approbation du PQ.

**7.2.1** Comme déjà exposé, le principe de coordination impose, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui devra être mis à l'enquête ultérieurement, de s'assurer qu'il pourra être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement (cf. *supra* consid. 4.2.2). Cela étant, l'examen du respect des prescriptions en matière de lutte contre le bruit et de protection de l'environnement au stade de la planification est limité aux projets qui sont suffisamment détaillés pour permettre une telle appréciation ; à défaut, le respect des valeurs d'exposition peut être reporté à la procédure d'autorisation de construire, par exemple, s'agissant d'un parking souterrain, lorsque la planification ne comprend pas d'indications sur le type et l'emplacement des installations techniques d'évacuation de l'air vicié (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_695/2017, 1C\_696/2017, 1C\_706/2017 du 22 février 2019 consid. 10 et 1C\_351/2008 du 25 février 2009 consid. 2.3).

Selon l'art. 11 LPE, il importe, à titre préventif et indépendamment des nuisances existantes, de limiter les émissions nuisibles – dont le bruit – dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (al. 1 et 2). Les émissions seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodes (al. 3). Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 13 LPE). Les valeurs limites d'immissions s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Les installations qui ne satisfont pas aux prescriptions de la LPE et aux dispositions d'autres lois fédérales qui s'appliquent à la protection de l'environnement seront assainies (art. 16 LPE). Des allègements pourront toutefois être accordés dans des cas particuliers (art. 17 LPE).

**7.2.2** Sauf cas particulier, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé des personnes ne seront délivrés que si les valeurs limites d'immissions ne sont pas dépassées (art. 22 al. 1 LPE, v. ég. art. 31 OPB). Quant aux nouvelles

installations fixes au sens des art. 7 al. 7 LPE et 2 al. 1 OPB, elles ne peuvent être construites que si les immissions causées par le bruit de ces seules installations ne dépassent pas les valeurs de planification dans le voisinage ; l'autorité qui délivre l'autorisation peut exiger un pronostic de bruit (art. 25 LPE). Les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, d'une part, et de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification, d'autre part (art. 7 al. 1 let. a et b OPB). Ces deux critères de fixation sont indépendants et doivent l'un et l'autre être pris en considération. En d'autres termes, les valeurs de planification ne définissent pas l'étendue de la limitation préventive des émissions que consacre l'art. 11 al. 2 LPE. Il faut ainsi examiner chaque cas d'espèce à la lumière des critères définis par les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB pour déterminer si le principe de prévention exige une limitation supplémentaire des émissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_80/2017 du 20 avril 2018 consid. 4.1 et les références citées).

L'autorité d'exécution détermine les immissions de bruit extérieur dues aux installations fixes ou ordonne leur détermination si elle a des raisons de supposer que les valeurs limites d'exposition en vigueur sont déjà ou vont être dépassées (art. 36 al. 1 OPB). Selon la jurisprudence, cela suppose une appréciation anticipée de la situation. Les exigences de vraisemblance d'un tel dépassement ne doivent pas être trop strictes. Un pronostic de bruit s'impose ainsi lorsqu'un dépassement des valeurs de planification ne peut être exclu en l'état actuel des connaissances (ATF 137 II 30 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_80/2017 précité consid. 4.1 et les références citées).

Pour sa part, l'art. 9 OPB prévoit que l'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limites d'immissions consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication (let. a) ou la perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement (let. b). Selon la jurisprudence, une augmentation de 0.3 dB n'est pas perceptible (ATF 129 II 238 consid. 4.1 et les références citées). Une augmentation n'est perceptible, selon l'Office fédéral de l'environnement, qu'à partir d'une variation de 1 dB(A) (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.2 et la référence citée).

**7.3.1** Dans leur grief, les recourants ne s'en prennent pas à la conclusion de la notice acoustique selon laquelle les immissions de bruit le long du chemin U \_\_\_\_\_ seront

de 49 dB(A) de jour et de 44 dB(A) de nuit au droit de la façade du bâtiment le plus exposé (A2). Aussi convient-il de retenir qu'elles respecteront les valeurs limites d'immissions fixées, pour un degré de sensibilité II (DS II) comme en l'espèce (art. 95 RCCZ), à 60 dB(A) en journée et de 50 dB(A) la nuit (art. 40 al. 1 OPB et Annexe 3 de l'OPB). Elles respecteront d'ailleurs même les valeurs de planification de 55 dB(A) en journée et de 45 dB(A) de nuit (*Ibidem*). La conformité du projet à l'art. 22 al. 1 LPE n'est en l'état pas douteuse, question qui devra en tous les cas être examinée dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

**7.3.2** S'ils arguent du bruit provoqué par l'utilisation de la rampe d'accès, des nouvelles places de stationnement intérieures et extérieures (art. 7 OPB) ainsi que par l'accroissement de la circulation sur le chemin U \_\_\_\_\_ (art. 9 OPB), les recourants se contentent toutefois de critiquer l'appréciation du Conseil d'Etat qui, sur le vu de la notice acoustique et de son complément, a considéré que les exigences légales applicables en matière de bruit seraient respectées. Ils ne se prévalent en revanche d'aucune violation de la LPE ou de l'OPB, ni ne remettent en cause le contenu des deux documents précités mais y opposent leur appréciation subjective de la situation, de sorte que la recevabilité du grief est d'emblée sujette à caution (cf. RVJ 2022 p. 36 consid. 1.1).

Quoi qu'il en soit, la notice acoustique a été réalisée le 20 novembre 2018, afin de vérifier la conformité à l'OPB de l'« *exposition au bruit routier [ainsi que des] nuisances de bruit émises par le parking* ».

Les secondes comprennent les nuisances engendrées par les places de stationnement extérieures et intérieures, y compris la rampe d'accès. Elles ont été calculées au niveau de l'immeuble le plus proche, sis sur la parcelle n° xx7, soit le plus affecté par le projet. Le niveau calculé est de 48 dB(A) de jour et 43 dB(A) de nuit, ce qui est conforme aux valeurs de planifications en DS II. Suite au déplacement de la rampe d'accès au parking et moyennant l'utilisation de certains matériaux pour la construction de la rampe ainsi que sa couverture partielle, le complément du 4 octobre 2019 à la notice acoustique a réévalué à la baisse les immissions pour la parcelle n° xx7, à savoir 45 dB(A) de jour et 42 dB(A) de nuit. Les valeurs de planification sont par conséquent respectées avec une marge de 10 dB(A) de jour et de 3 dB(A) de nuit, de sorte que le projet respecte l'art. 7 al. 1 let. b OPB. Par ailleurs, les recourants ne soutiennent pas que des mesures supplémentaires, techniquement réalisables et économiquement supportables, permettraient de réduire encore les nuisances en vertu du principe de prévention au sens de l'art. 7 al. 1 let. a OPB. Le Tribunal ne discerne pour sa part pas que tel puisse

être le cas (concernant les mesures supplémentaires relatives à un parking souterrain, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_351/2008 précité consid. 2.3). Quant à l'éventuel bruit résultant des installations techniques – que les recourants n'évoquent pas –, il devra être examiné lors de la procédure d'autorisation de construire en l'absence d'indications suffisamment précises à ce stade.

S'agissant de l'utilisation accrue des voies de communication, la notice acoustique a retenu, comme déjà mentionné, un niveau de bruit de 49 dB(A) de jour et 44 dB(A) de nuit au droit de la façade sud du bâtiment A2. Ce résultat a été obtenu sur la base d'un pointage réalisé « *vers l'accès au parking* » initial, dans le but d'évaluer le trafic journalier moyen (TJM) sur le chemin U \_\_\_\_\_, sur lequel la vitesse est limitée à 30 km/h. Sur cette base, le TJM moyen a été évalué à 1700 ± 300 véhicules. Quant à l'augmentation de bruit due au trafic motorisé issu du PQ provoquée par les quelques 210 véhicules quotidiens supplémentaires attendus, la notice acoustique l'évalue à 0.4 dB(A). Il s'agit donc d'un niveau sonore qui n'est pas perceptible, selon la jurisprudence (cf. ATF 129 II 238 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_54/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.2 et la référence citée).

Dans la mesure où les recourants ne fournissent aucun élément de nature à remettre en question les évaluations techniques qui précèdent et que, pour sa part, le Tribunal n'en discerne pas sur la base du dossier, c'est à bon droit que le Conseil d'Etat a considéré que la rampe d'accès et les places de stationnement extérieures et intérieures seront conformes à la LPE et à l'OPB.

Par souci d'exhaustivité, le Tribunal souligne encore que le constat que la rampe d'accès unique a été implantée au sud-est du PQ afin de « *ne pas générer du trafic devant les bâtiments projetés* » (rapport 47 OAT, p. 4), seul argument invoqué par les recourants à l'appui de leur raisonnement, ne remet pas en question la crédibilité et l'exactitude de la notice et de son complément. Loin de prouver que l'augmentation du trafic provoquerait d'« *importantes nuisances* » excédant les valeurs fixées par l'OPB, ce choix procède simplement de l'application du principe général de prévention qui commande de limiter, à titre préventif et indépendamment des nuisances existantes, les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 1 al. 2 et 11 al. 1 et 2 LPE). Or, l'implantation litigieuse est effectivement de nature à réduire les nuisances sonores pour les futurs bâtiments du PQ, mais n'atteste évidemment pas un dépassement quelconque des valeurs applicables, dont il a été vu qu'elles seront respectées.

**7.3.3** La critique des recourants n'est pas plus fondée en tant qu'elle concerne l'augmentation des nuisances sonores qu'induirait le PQ au niveau de l'avenue FF \_\_\_\_\_. Elle repose en effet sur la prémisse erronée que tous les habitants emprunteront cette avenue pour rejoindre les logements du PQ et que les valeurs limites d'immissions seraient, selon une expertise de 2012, d'ores et déjà dépassées sur cette avenue. Or, même marginale, une partie des véhicules empruntera néanmoins la rue de ZZ \_\_\_\_\_ et non l'avenue FF \_\_\_\_\_ pour accéder aux futurs bâtiments, ce qui exclut que l'intégralité du trafic additionnel soit reportée sur cette avenue. Surtout, l'expertise de 2012 a peut-être retenu un dépassement des VLI sur l'avenue précitée mais, contrairement à ce que soutiennent C \_\_\_\_\_ et consorts, la commune a depuis lors entrepris des démarches pour y remédier. A l'instar de la situation existante sur le chemin U \_\_\_\_\_, les autorités communales y ont limité la vitesse à 30 km/h et réalisé des gendarmes couchés pour en assurer le respect. Or, une telle mesure est susceptible de réduire le bruit de manière significative, c'est-à-dire d'environ 2 à 4,5 dB, ce qui correspond à une diminution de moitié du trafic (cf. Office fédéral des routes, Bases d'évaluation de l'effet d'une vitesse de 30 km/h, Berne 2018, p. 61, document librement disponible à l'adresse Internet : <https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/laerm/fachinfo-daten/grundlagen-zur-beurteilung-der-laermwirkung-tempo-30.pdf.download.pdf/Bases%20d'%C3%A9%20évaluation%20de%20l'effet%20d'une%20vitesse%20de%2030kmh%20sur%20le%20bruit.pdf> ; Cercle bruit, Réduction du bruit grâce au 30 km/h – Fiche d'information, décembre 2018, p. 4, document librement disponible à l'adresse Internet : [https://cerclebruit.ch/studies/vreduktion/Factsheet\\_T30\\_longue\\_fr.pdf](https://cerclebruit.ch/studies/vreduktion/Factsheet_T30_longue_fr.pdf) ; Commission fédérale pour la lutte contre le bruit (CFLB), La limitation à 30 km/h comme mesure de protection contre le bruit, Berne 2015, p. 22, document disponible à l'adresse Internet : [https://www.eklb.admin.ch/inhalte/Grundlagenpapier\\_f\\_Tempo\\_30.pdf](https://www.eklb.admin.ch/inhalte/Grundlagenpapier_f_Tempo_30.pdf)).

Cela étant, il n'est pas nécessaire d'approfondir la question, ni de requérir l'expertise de 2012. Même à retenir, avec les recourants, que l'avenue FF \_\_\_\_\_ devrait encore faire l'objet d'un assainissement en raison du dépassement des valeurs limites d'immissions, l'augmentation de 0.4 dB(A) pour 210 véhicules par jour, due à la réalisation du PQ, ne serait quoi qu'il en soit pas perceptible, ce qui exclut une violation de l'art. 9 OPB. Par ailleurs si le SEN a considéré que le chiffre de 210 véhicules par jour était « faible », il a néanmoins estimé, dans son préavis, que les exigences légales de l'art. 9 OPB seraient respectées même avec une hypothèse de travail plus sévère, à savoir 500 véhicules journaliers. A cet égard, on peut encore ajouter qu'à supposer que

l'augmentation sonore soit, pour ce motif, supérieure à 0.4 dB(A), le flux de véhicules additionnel serait néanmoins réparti entre la rue de ZZ \_\_\_\_\_ et les tronçons supérieur et inférieur de l'avenue FF \_\_\_\_\_, ce qui « diluerait » d'autant l'augmentation du bruit sur l'avenue litigieuse. Enfin, le Tribunal ne discerne pas et les recourants n'exposent pas en quoi leur situation se trouverait péjorée du fait de l'augmentation du bruit sur l'avenue en question, dans la mesure où leurs propriétés se situent à environ 200 m à vol d'oiseau de celle-ci et à près de 550 m par le réseau routier.

**7.4** Infondé, le grief de non-respect de la LPE et de l'OPB est rejeté.

**8.1** Dans un autre grief, les recourants invoquent le non-respect de l'art. 43 RCCZ qui fixe la surface minimale des places de jeux lors de la construction de logements collectifs. De leur point de vue, cette problématique devrait être résolue au stade du PQ et non lors de la procédure d'autorisation de construire, comme le retiendrait à tort la décision entreprise.

**8.2** L'art. 43 let. a RCCZ dispose que, sauf impossibilité matérielle, une place de jeux pour enfants sera exigée pour toute habitation collective – de quatre appartements et plus – à raison de 15 m<sup>2</sup> par logement – à l'exception des studios d'une pièce.

Contrairement à ce qu'affirment les recourants, l'appréciation du Conseil d'Etat sur ce point est parfaitement fondée. Selon la jurisprudence, en effet, les places de jeux peuvent n'être définies que de manière approximative dans le plan de quartier et la question renvoyée, pour le surplus, à la procédure d'autorisation de construire (ACDP A1 20 52 précité consid. 13). Cette solution est d'autant plus justifiée que les autorités communales seraient bien en peine d'appliquer l'art. 43 RCCZ à l'occasion de l'adoption d'un plan de quartier qui, comme en l'espèce, ne fixe pas le nombre de logements dans le périmètre concerné ni leurs surfaces.

**8.3** En l'occurrence, l'étude paysagère mentionne l'emplacement approximatif d'une place de jeux au centre du quartier, à l'écart de la circulation routière. Quant au PQ, il figure à ce même emplacement une place de jeux rectangulaire de l'ordre de 240 m<sup>2</sup>. *Prima facie*, il apparaît en effet douteux qu'une telle surface soit suffisante en application de l'art. 43 RCCZ. Cela étant, il suffit de constater qu'il n'est pas exclu que cette disposition puisse être respectée au moment de la délivrance du permis de construire, soit par l'agrandissement de la place précitée ou l'aménagement d'une ou plusieurs aires de jeux supplémentaires dans les nombreux espaces environnants, soit par l'octroi d'une éventuelle dérogation, pour autant que les conditions particulières du cas le justifient

(cf. art. 98 RCCZ ; p. ex. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_40/2020 du 11 novembre 2020 consid. 3.2 et 1C\_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 7.3).

Mal fondée, la critique doit être écartée.

**9.1** En dernier lieu, les recourants soutiennent que la procédure de délimitation de l'aire forestière en cours sur la parcelle n° xx1 empêchait l'approbation du PQ par le conseil municipal, nonobstant l'art. 25 al. 2 RPQ cité par l'autorité attaquée. A les suivre, la future délimitation forestière pourrait en effet imposer une modification du périmètre d'implantation D du PQ, de nature à rendre ce dernier inutilisable. Ce constat commanderait de suspendre la présente procédure dans l'attente de l'issue de celle de constatation de la nature forestière.

**9.2** En vertu de l'art. 10 al. 2 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo ; RS 921.0), lors de l'adoption et de la révision des plans d'affectation au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, une constatation de la nature forestière doit être ordonnée là où des zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt (let. a) et là où, en dehors des zones à bâtir, le canton veut empêcher une croissance de la surface forestière (let. b). Cette exigence tend à garantir le respect du principe de la coordination de l'art. 25a LAT, applicable par analogie (ATF 137 II 182 consid. 3.7.4.3). Comme déjà mentionné, le principe de coordination tend à éviter que des décisions contradictoires soient rendues (art. 25a al. 3 LAT) en imposant une coordination suffisante mais pas maximale (cf. *supra* consid. 4.2.2). Dans ce cadre, lorsqu'elle est liée à un projet de planification, la décision de constatation de la nature forestière est un élément décisionnel parmi différentes mesures d'instruction ou décisions coordonnées (Ariane Ayer in: Commentaire de la loi sur les forêts, Zurich/Genève 2022, n° 17 ad art. 10 LFo).

**9.3** En l'occurrence, une procédure de constatation de la nature forestière est effectivement en cours qui, à l'intérieur du périmètre du PQ, ne concerne toutefois que la parcelle n° xx1. Selon les opposants, dont G \_\_\_\_\_, l'intégralité de la surface recouverte d'arbres et d'arbustes de la parcelle précitée devrait être rattachée à l'aire forestière et non une partie seulement de celle-ci.

Cette controverse ne justifie toutefois pas la suspension de la présente procédure. A supposer, en effet, que les opposants obtiennent finalement gain de cause sur ce point, il ressort du dossier de la procédure de constatation de la nature forestière, versé à la procédure par le SFNP, que la nouvelle délimitation de l'aire forestière n'entrerait en conflit qu'avec le secteur d'implantation du bâtiment D dont elle empêcherait la construction. Sans

incidence sur les autres secteurs d'implantation, une telle hypothèse ne rendrait pas le PQ obsolète, comme l'affirmation de manière lapidaire les recourants. En effet, afin de prévenir le prononcé de décisions contradictoires, l'art. 25 al. 3 RPQ dispose précisément que « [l]a demande d'autorisation de construire pour le bâtiment D ne pourra être déposée qu'après l'homologation de la constatation forestière et pour autant que la distance de l'aire forestière soit respectée ». Il en résulte que si cette disposition ne garantit pas une coordination maximale des décisions à rendre – puisque la partie du PQ consacrée au bâtiment D pourrait effectivement s'avérer inutilisable –, elle n'en garantit pas moins une coordination suffisante dans la mesure où elle exclut le prononcé de décisions inconciliables à l'avenir. Comme l'a mentionné le SDT, cette solution permet de garantir le respect de la LFo, sans néanmoins bloquer l'entier du projet alors que seul le bâtiment D sera éventuellement concerné (cf. ch. 3.6 de la synthèse cantonale).

Ces motifs conduisent au rejet de la requête de suspension de la présente procédure ainsi que, sur le fond, au rejet du grief relatif au non-respect du principe de coordination en lien avec la LFo.

**10.** Sur la base des considérants qui précèdent, le recours, mal fondé, doit être rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**11.** Succombant, les recourants supporteront, solidairement entre eux, l'émolument de justice qu'il convient de fixer, notamment en application des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations, à 3 000 fr. (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 13 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]).

Les recourants n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). L'Etat du Valais et la commune n'y ont pas droit non plus, dès lors qu'aucun motif particulier ne justifie de déroger au principe selon lequel aucune indemnité pour les frais de procédure n'est, en règle générale, allouée aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (art. 91 al. 3 LPJA ; ACDP A1 22 11 du 6 octobre 2022 et RVJ 1992 p. 75). En revanche, P \_\_\_\_\_ a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'un mémoire de réponse (8 pages), ils seront arrêtés à 2 000 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 4 et 27 ss LTar).

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

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 3 000 fr., sont mis à la charge de C \_\_\_\_\_ et consorts, solidairement entre eux.
3. C \_\_\_\_\_ et consorts, débiteurs solidaires, verseront à P \_\_\_\_\_, un montant de 2 000 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Emilie Kalbermatter, avocate à Sion, pour les recourants, au Conseil d'Etat, à Sion, à la commune de O \_\_\_\_\_, à O \_\_\_\_\_, à Maître Christian Favre, à Sion, à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne, ainsi qu'à l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), à Berne.

Sion, le 30 janvier 2023