

A1 24 99

ARRÊT DU 8 AVRIL 2025

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

Composition : Christophe Joris, président ; Dr. Thierry Schnyder, juge, et Patrizia Pochon, juge suppléante ;

en la cause

P _____ **et Q** _____, **R** _____, **S** _____, **T** _____,
U _____, **V** _____ **et W** _____, recourants, tous représentés par Maître Daniel Udry, avocat à Sion

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **ADMINISTRATION COMMUNALE DE X** _____, autre autorité, **Y** _____, de siège à X _____, **Z** _____
SA, de siège à X _____, tiers concernés, toutes deux représentées par Maître Frédéric Pitteloud, avocat à Sion

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 27 mars 2024

Faits

A. Le xx.xxxx1, la Y _____, par Z _____ SA, a déposé une demande d'autorisation portant sur la construction de six villas d'habitation groupées sur la parcelle n° xxx, au lieu dit « A _____ », plan n° xx, sur commune de X _____, et dont elle est propriétaire. Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones de la commune de X _____ (RCCZ), adoptés par le Conseil général le xx.xxxx2 et homologués par le Conseil d'Etat le xx.xxxx3, rangent cette parcelle en zone mixte 3 (2676 m²), en zone de protection (34 m²) et le solde (362 m²) en nature forestière (art. 72, 75 et 95 RCCZ). Le bien-fonds susvisé est grevé de servitudes de passage à pied et pour tous véhicules en faveur des parcelles n^{os} xxx1, xxx2, xxx3, xxx4, xxx5, xxx6, xxx7, xxx8, xxx9 et xxx10. Il dispose d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à la charge des parcelles n^{os} xxx11 et xxx12.

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) identifie X _____ comme une ville d'importance nationale à protéger (art. 1 al. 1 et annexe 1 de l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse – OISOS ; RS 451.12). Il classe également la parcelle précitée dans le périmètre environnant « PE XIII », lequel désigne un « important développement résidentiel sur l'arrière de B _____ » dont la catégorie d'inventaire est « b », ce qui indique qu'il s'agit d'une « partie sensible pour le site, souvent construite » et dont l'objectif de sauvegarde « b » préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site.

B. La publication de cette demande au Bulletin officiel (B.O.) du canton du Valais n° xx du xx.xxxx4 (p. xx1), a suscité, le 30 juillet 2022, l'opposition commune de plusieurs voisins, à savoir, P _____ et Q _____, R _____, S _____, T _____ et U _____, tous copropriétaires d'une part de PPE sur la parcelle de base n° xxx13, ainsi que W _____, propriétaire de la parcelle n° xxx14, bien-fonds tous deux situés au nord de la parcelle n° xxx, et V _____, propriétaire des parcelles n^{os} xxx1 et xxx3, situées à l'est du projet envisagé (ci-après : P _____ et consorts).

C. Le 25 juillet 2022, le Service des travaux publics de la ville de X _____, section assainissement urbain (ci-après : le Service des travaux publics), a préavisé positivement le projet tout en rappelant diverses mesures à prendre pour le chantier (mesures concernant le bruit et la poussière afin de ne pas porter nuisance au voisinage, interdiction d'incinérer des déchets en plein air, lavage des véhicules avant leur sortie

sur le domaine public, maintien des abords du chantier propres, demande préalable de fouille pour le raccordement des conduites industrielles sur le domaine public).

Le 20 septembre 2022, le Secrétariat cantonal des constructions (SeCC) a transmis à la commune la synthèse des prises de position des organes consultés qui contenait notamment un préavis positif avec conditions du Service des forêts, de la nature et du paysage (SFNP, dos. p. 72). Les autres services ont également préavisé positivement le projet moyennant le respect de diverses conditions et charges (Service de la sécurité civile et militaire, par l'Office cantonal de la protection civile, Section des constructions, le 26 août 2022 ; Service des dangers naturels, le 29 août 2022 ; Service de la culture, par l'Office cantonal d'Archéologie, le 1^{er} septembre 2022 ; Service de la sécurité civile et militaire, par l'Office cantonal du feu, le 12 septembre 2022). Le 29 août 2022, le Service de l'environnement (SEN) a précisé n'avoir pas de remarques à formuler dès lors que le projet était d'importance communale et ne nécessitait ni autorisation cantonale ni consultation obligatoire de son service selon la législation sur la protection de l'environnement (LPE, LcPE) et sur la protection des eaux (LEaux, LcEaux). En outre, l'autorité communale n'avait pas requis de la part de ce service l'analyse d'un domaine spécifique. Le 6 septembre 2022, le Service immobilier et patrimoine (SIP) en a fait de même.

Le 8 septembre 2022, la Y _____, ainsi que Z _____ SA, ont conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet de l'opposition.

Le même jour, le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la ville de X _____ a rendu un préavis favorable à condition que les espaces résiduels situés au nord des maisons soient revus afin de proposer un concept s'intégrant à la végétation steppique de type prairie et pâturage sec de l'affleurement rocheux.

Le 27 janvier 2023, le Service des travaux publics, section études et projets, a émis un préavis positif avec charges à l'attention du Service des bâtiments et constructions. S'agissant plus particulièrement du « raccordement au réseau routier », ce service a retenu que « la route d'accès permettant de desservir ce projet est strictement privée entre la construction projetée et l'endroit où l'accès se situe entièrement sur la parcelle municipale n° xxx15 ». Il a ensuite rappelé que les accès et stationnements privés devaient répondre tant à l'article 28 al. 2 LC qu'aux normes de sécurité VSS en vigueur. Par conséquent, le propriétaire de l'ouvrage était responsable de l'entretien, de la signalisation, du nettoyage ainsi que de l'éclairage de la route privée et était tenu de

prendre toutes les mesures de précaution et de protection nécessaires pour éviter le danger.

D. Par décision du 16 février 2023, notifiée le 2 mars 2023, le Conseil municipal de X _____ (ci-après : le Conseil municipal) a écarté les oppositions et délivré le permis de bâtir requis en spécifiant notamment que « les conditions et réserves des différents organes compétents du Canton du Valais [faisaient] partie intégrante du présent permis de construire ».

E. Le 9 mars 2023, P _____ et consorts ont déposé une requête d'octroi de l'effet suspensif auprès du Conseil d'Etat avant de recourir, le 1^{er} avril suivant, à l'encontre de la décision municipale.

Le 17 mai 2023, le Conseil municipal a conclu au rejet du recours. Le 19 mai 2023, la constructrice en a fait de même.

Le 27 juillet 2023, P _____ et consorts ont répliqué et modifié leur conclusion dans le sens où un montant de 8000 fr., subsidiairement un montant selon appréciation de l'autorité de recours, devait leur être octroyé à titre de dépens.

Le 10 août 2023, le Conseil municipal a maintenu ses conclusions, tout comme l'a fait la constructrice le 1^{er} septembre suivant.

Le 12 octobre 2023, P _____ et consorts ont rappelé qu'une « vision locale [était] réellement indispensable » afin de se représenter le « réel impact visuel et paysager que pourrait avoir le lotissement de villas projeté » notamment eu égard à la présence d'un « rocher proéminent ».

Le 23 novembre 2023, l'échange d'écritures a été clos.

F. Le 27 mars 2024, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. En substance, par appréciation anticipée des preuves, il n'a pas donné suite à l'inspection des lieux requise par les recourants car il considérait que les pièces au dossier, ainsi que les outils cartographiques et altimétriques (soit Swisstopo, GoogleMaps ou encore vsgis.ch) à sa disposition étaient suffisamment précis et détaillés pour se représenter la topologie des lieux, ainsi que l'impact des constructions projetées. Le Conseil d'Etat a ensuite rejeté, sous peine de verser dans le formalisme excessif, le grief lié à l'absence de mention de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) sur le plan de situation vu que cet indice ressortait du dossier. S'agissant de la dérogation à la distance à la forêt, l'autorité attaquée a retenu, d'une part, que les recourants ne faisaient que substituer leur appréciation à celle

opérée par le SFNP et, d'autre part, que l'exécutif communal avait valablement mentionné cette dernière dans sa décision d'octroi du permis de bâtir en y intégrant « [l]es conditions et réserves des différents organes compétents du Canton du Valais ». En ce qui concernait une éventuelle violation des prescriptions en matière de hauteur, le Conseil d'Etat a considéré que l'ancien droit était applicable en raison de l'article T1-1 al. 1 LC et de l'absence de réglementation modifiée à ce sujet sur la commune de X _____. Il a ainsi retenu que les six villas, lesquelles mesuraient 8.86 mètres de haut, respectaient la hauteur maximale de 9 mètres prescrite par l'article 95 RCCZ. En ce qui avait trait à une violation de l'ISOS, le Conseil d'Etat a estimé que la parcelle concernée était située dans un périmètre inscrit à l'ISOS et qu'elle faisait à cet égard l'objet de recommandations. A le suivre, un inventaire ISOS devait toutefois être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis, dans la planification locale pour déployer des effets sur les particuliers, ce qui n'était pas le cas ici. En outre, le Conseil municipal jouissait d'un large pouvoir d'appréciation en cette matière. L'autorité attaquée a ensuite écarté une violation de l'article 11 LPE visant à limiter les nuisances à titre préventif dès lors que la décision querellée était assortie de la condition suivante : « Toutes les mesures concernant le bruit et la poussière seront prises afin de ne pas porter atteinte au voisinage » si bien qu'il était loisible aux recourants de saisir l'autorité intimée en cas de non-respect de cette clause (art. 54 LC). Se fondant sur le préavis favorable du 27 janvier 2023 du Service des travaux publics, ainsi que les servitudes de passage à pied et pour tout véhicule à charge des parcelles n^{os} xxx16 et xxx12 et en faveur de la parcelle n^o xxx, le Conseil d'Etat a considéré que ce bien-fonds disposait d'un accès suffisant (art. 19 et 22 LAT ; art. 4 OAC). Enfin, il a écarté une violation des articles 28 al. 2 LC, 30 al. 2 et 46 al. 1 let. c OC en ce qui avait trait au tunnel situé sous la parcelle litigieuse, lequel permettait de relier les parcelles n^{os} xxx10 et xxx9, propriétés des C _____ SA, estimant que cette problématique relevait du droit privé. Au surplus, l'autorité attaquée a constaté qu'une analyse de stabilité et un renforcement éventuel par le biais d'une dalle à construire prenant appui de part et d'autre du tunnel étaient prévus. Dans ces circonstances, le Conseil d'Etat a rejeté le grief.

G. Le 2 mai 2024, P _____ et consorts ont formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

« Il est demandé au Tribunal cantonal :

1. Principalement :
 - a) d'abord, à titre incident, de procéder à une vision locale ;
 - b) puis d'admettre le présent recours et annuler tant sur la forme que sur le fond la décision rendue par le Conseil d'Etat le 27 mars 2024 rejetant l'opposition soulevée par M. P _____ et Consorts contre l'octroi accordé par la commune de X _____ à la Y _____ du permis de

construire 6 maisons d'habitation sur la parcelle no xxx, plan no xx, au D _____ au lieu-dit « A _____ » à X _____;

2. Subsidairement :

d'admettre le présent recours et d'annuler tant sur la forme que sur le fond la décision précitée rendue par le Conseil d'Etat le 27 mars 2024, éventuellement renvoyer le dossier à l'instance inférieure pour que soit administrée une vision locale puis rendue une nouvelle décision ;

3. En tout état de cause

d'imposer au Conseil d'Etat, respectivement à la commune de X _____ et/ou à la Y _____ requérante, le paiement de tous les frais ainsi que le versement de dépens équitables. »

Le 19 juin 2024, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé le rejet du recours.

Le 26 juin 2024, le Conseil municipal a conclu au rejet du recours, tout comme l'ont fait la Y _____ et Z _____ SA, le 2 juillet 2024. S'agissant du nouveau grief invoqué (violation de l'article 203 LR), les deux parties ont précisé que le D _____ situé au sud de la parcelle n° xxx n'était pas affecté à l'usage commun au sens de l'article 11 LR si bien que la disposition querellée était inapplicable.

Le 25 juillet 2024, P _____ et consorts se sont déterminés. Ils ont notamment fait savoir qu'après « vérification faite auprès du service de la Ville concernée, l'entier du D _____ est bel et bien actuellement classé en tant que "route communale", soit affecté à l'usage commun ».

Le 5 août 2024, la Y _____ et Z _____ SA ont confirmé leurs conclusions.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 79a al. 1 let. a, 80 al. 1 let. b et c, 46 et 48 LPJA) sous réserve de ce qui sera exposé *infra* (consid. 5.2 et 9.2). P _____ et consorts, voisins de la parcelle n° xxx sur laquelle le projet litigieux est prévu, disposent en particulier d'un intérêt digne de protection à contester la décision du Conseil d'Etat qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

2. Les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu (art. 29 Cst.) et d'une constatation inexacte des faits (art. 78 al. 1 let. a LPJA) résidant dans le refus du Conseil d'Etat d'administrer une inspection des lieux. Ils réitèrent l'administration de ce moyen de preuve céans.

2.1 Le droit d'être entendu, garanti par l'article 29 al. 2 Cst. comprend en particulier 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 148 II 73 consid. 7.3.1). L'autorité peut néanmoins 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 ; ACDP A1 23 178 du 7 février 2024 consid. 2.1).

2.2 Au considérant 2.2 de sa décision, l'autorité précédente a affirmé qu'une inspection des lieux n'était pas nécessaire puisque les outils cartographiques et altimétriques (Swisstopo : <https://map.geo.admin.ch>, GoogleMaps ou encore vsgis.ch) étaient suffisamment précis et détaillés pour se représenter la topologie des lieux ainsi que l'impact des constructions projetées.

La Cour partage cet avis et estime que le refus d'administrer le moyen de preuve en question est justifié puisque l'examen des pièces au dossier, à savoir les diverses photographies des lieux, les photographies aériennes et les plans, permettent d'appréhender correctement la configuration des lieux et de trancher le litige en toute connaissance de cause. A cet égard, l'on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que seule « une vision locale permettrait de démontrer l'effet de surplomb » que produirait le projet envisagé sur le bâtiment voisin sis sur la parcelle n° xxx13, dont « la vue sera définitivement bouchée pour une partie de ses habitants », ainsi que l'atteinte portée par les constructions envisagées aux exigences de l'inventaire ISOS, dès lors que Google Earth, tout comme Google Street View, permettent de se représenter, en trois dimensions, la petite colline sur laquelle le projet est destiné à prendre place. Par ailleurs, une partie des gabarits posés en lien avec cette construction ressort aussi de cet outil si bien que la Cour s'estime suffisamment renseignée pour se forger son idée quant à l'impact qu'aura la construction envisagée. En ce qui concerne la question de l'accès insuffisant au terrain à bâtir le même constat s'impose dès lors que les moyens à disposition (plans, photographies aériennes, Google Maps, Google Earth, LUBIS - Swisstopo ou encore vsgis.ch) permettent de se représenter tant le D _____ que l'embranchement de cet accès privé à partir des parcelles n^{os} xxx10, xxx16 et xxx12 si bien qu'une inspection des lieux paraît superflue pour la résolution du litige. Dans ces conditions, l'autorité précédente pouvait, sans violer le droit d'être entendu du recourant, refuser d'administrer le moyen de preuves requis. Ce grief formel

doit ainsi être écarté. Pour les mêmes motifs, la Cour de céans refuse de procéder à une inspection des lieux.

3. Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier complet de la cause, de sorte que la demande des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

4. Au fond, les recourants invoquent d'abord une violation des articles 6 LC et 23 de la loi cantonale du 14 septembre 2011 sur les forêts (LcFo ; RS/VS 921.1). Ils contestent qu'en matière forestière la dérogation de distance entre les bâtiments et la forêt, arrêtée à 5 m, ait été valablement donnée.

4.1 Selon l'article 17 de la loi du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo), les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation (al. 1). Les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt. Cette distance est déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement (al. 2). Le droit valaisan prévoit que les constructions et les installations en limite de forêt doivent respecter une distance de 10 mètres à la lisière. Des distances inférieures peuvent être admises dans des cas exceptionnels dûment justifiés. L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut accorder une telle dérogation qu'avec l'assentiment écrit du service (art. 23 al. 1 LcFO). Le service élabore, en collaboration avec les autres services concernés, une directive visant à réglementer les exceptions (art. 14 de l'ordonnance du 30 janvier 2013 sur les forêts – OcFO ; RS/VS 921.100). Ces dispositions visent à protéger la forêt des atteintes naturelles ou humaines. La distance par rapport à la forêt doit également permettre d'y avoir accès et de la gérer de façon appropriée, de la prémunir contre les incendies et de préserver les lisières qui ont une grande valeur écologique. Elle permet aussi de protéger les constructions et installations contre les dangers pouvant venir de la forêt (arrêt du Tribunal fédéral 1C_388/2021 du 17 août 2022 consid. 3.1 et les réf. citées ; voir aussi Message du 29 juin 1988 concernant la loi fédérale sur la conservation des forêts et la protection contre les catastrophes naturelles, FF 1998 III 157, p. 183). Des dérogations aux prescriptions relatives à l'affectation de la zone à bâtir ainsi qu'aux autres dispositions en matière de construction peuvent être octroyées par l'autorité compétente lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d'un voisin ne s'en trouve lésé (art. 6 al. 1 LC).

4.2 En l'occurrence, l'autorité attaquée s'est fondée sur le préavis positif du 6 septembre 2022 du SFNP duquel ressort que « [l]a construction projetée se situe à une distance de 5 mètres à la limite forestière. La forêt sise à proximité remplit une fonction paysagère et biologique. Les fonctions forestières ne seront pas atteintes par la proximité du bâtiment. L'accès et l'entretien de la forêt ne sont pas compromis. Le risque d'incendie quant à lui n'est pas augmenté. De plus, conformément aux directives cantonales en la matière, une telle dérogation à la distance par rapport à la forêt est acceptable car la construction se situe à proximité d'une surface forestière de moins de 2'000 m² » pour retenir que la dérogation à la distance à la limite, avalisée par le service compétent, était acceptable et que les recourants se bornaient à substituer leur appréciation à celle de ce dernier (déc. attaquée, consid. 5.1).

La Cour de céans souscrit à ce raisonnement dès lors qu'il ressort du préavis positif du SFNP que les exigences d'exploitation et de protection de la forêt et du maintien de ses fonctions seront maintenues. En outre, les prescriptions relatives à la police du feu sont respectées (cf. préavis positif de l'Office cantonal du feu du 12 septembre 2022). Par ailleurs, la dérogation est également acceptable en raison de la « petite surface forestière » concernée (soit moins de 2000 m²), ce conformément au consid. 6.2.1 de la directive du 7 juillet 2014 concernant les distances de construction par rapport à la forêt (librement accessible sous <https://www.vs.ch/web/sfnp/distance-a-la-foret>, site consulté le 31 mars 2025) et des charges contenues dans l'autorisation de construire au sens du consid. 6.2.5 de dite directive. De plus, la parcelle n° xxx est affectée à la zone à bâtir pour l'essentiel ce qui rend souhaitable d'y favoriser une certaine densification des constructions, ce d'autant plus que le projet envisagé ne prévoit aucun défrichement.

4.3 Il reste à déterminer si l'autorité attaquée pouvait valablement confirmer l'existence d'une telle dérogation dans le permis de bâtir.

Le Conseil d'Etat a retenu que la décision du 16 février 2023 indiquait en page 2 que « [l]es conditions et réserves des différents organes compétents du Canton du Valais font partie intégrante du présent permis de construire » et qu'il ressortait du procès-verbal de la séance du Conseil municipal (p. 8), joint en annexe, l'existence d'une dérogation à la distance à la limite forestière. Il en a déduit qu'une telle dérogation figurait bel et bien dans la décision attaquée. Cette appréciation n'est pas critiquable. Le Conseil d'Etat pouvait valablement confirmer la décision attaquée dès lors que le Conseil municipal avait fait siennes les conclusions du SFNP, service spécialisé en matière de forêts. L'autorisation de bâtir se réfère explicitement aux conditions et charges contenues dans les différents préavis si bien que l'on ne saurait nier l'existence d'une

dérogation sans verser dans le formalisme excessif prohibé par l'article 29 al. 1 Cst. (cf. p. ex. ATF 145 I 201 consid. 4.2.1). Par ailleurs, les recourants se méprennent lorsqu'ils soutiennent qu'aucune pesée des intérêts n'aurait été effectuée vu que les exigences en matière d'exploitation et de protection de la forêt et du maintien de ses fonctions, ainsi que les prescriptions relatives à la police du feu ont été prises en considération pour écarter l'existence d'un intérêt public permettant de refuser pareille dérogation. Les intéressés ne démontrent pas davantage l'existence d'un intérêt privé permettant de faire échec à la dérogation requise. Dans ces circonstances, le grief est rejeté.

5. Les recourants critiquent ensuite la hauteur maximale de 9 mètres des bâtiments qui serait dépassée partout entre 0m34 et 0m45, soit l'équivalent des Y _____ (art. 95 RCCZ).

5.1 Il n'est pas contesté que la hauteur totale et celle des façades des constructions sont calculées selon l'ancien droit jusqu'à l'implémentation des dispositions cantonales dans le RCCZ selon le délai fixé dans cet article (art. T1-1 al. 1 let. b LC ; art. T1-1 1^{re} phr. OC), ce qui est le cas céans vu que le RCCZ de X _____ n'a pas encore été modifié en conséquence.

La hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux (art. 11 al. 1 aLC) ; en zone mixte 3, le RCCZ arrête cette hauteur à 9 mètres (cf. tableau du règlement des zones). La manière de calculer cette hauteur est définie à l'article 11 al. 2 aLC : celle-ci se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel, jusqu'à la face supérieure de l'acrotère pour les toits plats ; sur un terrain en pente, elle se mesure sur la façade aval. Le glossaire annexé à l'OC précise que la hauteur d'un bâtiment (au faîte) correspond à la dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb pour tous les points et que le sol aménagé, lequel est pris en considération pour le calcul de la hauteur lorsqu'il se situe plus bas que le terrain naturel, est le niveau fini du terrain après achèvement des travaux d'aménagements extérieurs.

5.2 Au considérant 6.2, l'autorité attaquée a mesuré la hauteur des villas projetées sur les façades nord puisqu'il s'agissait des façades aval. Après avoir fixé le point de rencontre entre le plan de ces façades et le terrain aménagé, celui-ci étant inférieur au terrain naturel, le Conseil d'Etat en a déduit que la hauteur du pied de façade jusqu'à la face supérieure de l'acrotère (toit plat) se montait à 8.86 m pour les six villas (différence entre 549.4 m et 540.54 m [villa 1], 549.8 m et 540.94 m [villa 2], 550.2 m et 541.34 m [villa 3], 550.6 m et 541.74 m [villa 4], 551 m et 542.14 m [villa 5], 551.4 m et 542.54 m [villa 6]), ce qui respectait l'article 95 RCCZ.

Les recourants contestent ce calcul dans la mesure où ils estiment que « toutes les couches constituant les dalles y compris celles les plus basses représentées sur les plans en profil et en coupe » doivent être prises en considération. A les suivre, il appartient à la Cour de céans de déterminer les critères d'un terrain aménagé en précisant s'il faut prendre en considération « les éléments situés en-dessous du sol aménagé, dont ceux les plus bas en profondeur » ou uniquement « la seule partie supérieure du sol aménagé ». Même si pareille motivation est douteuse (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA), il n'en demeure pas moins que les intéressés méconnaissent que le glossaire annexé à l'OC définit la notion de sol aménagé comme le niveau fini du terrain après achèvement des travaux d'aménagements extérieurs. La Cour de céans ne voit pas de raison de s'écarter de cette définition en prenant en compte les éléments situés « en-dessous du sol aménagé » (p.ex. Y _____s) dès lors que ceux-ci ne seront pas visibles pour le voisinage et n'auront ainsi aucun impact sur la hauteur des constructions. Le grief est ainsi rejeté.

6. Les recourants se plaignent aussi d'une violation des exigences fixées dans l'inventaire ISOS et plus particulièrement de celles découlant de la fiche n° xx2 relative à la commune de X _____.

6.1 L'article 6 al. 1 LPN prévoit que l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle suivant laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception, que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). L'ISOS n'est ainsi directement obligatoire que dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération (cf. art. 2 et 3 LPN). Lorsque se pose, dans le cadre de l'exécution d'une tâche cantonale, respectivement communale, une question en lien avec l'ISOS, ce dernier ne déploie pas d'effet directement contraignant. Dans un tel contexte, l'ISOS n'intervient qu'en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine et doit être pris en compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (arrêt du Tribunal fédéral 1C_ 55/2019 du 16 mars 2020 consid. 6.1 ; ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 1581, p. 797). Cette prise en compte intervient non seulement au travers de l'application des instruments de planification transposant les objectifs de protection, mais aussi lorsque, dans un cas concret, l'autorité doit effectuer une pesée

d'intérêts ou appliquer une notion juridique indéterminée, telle une clause générale d'esthétique et d'intégration au site (arrêt du Tribunal fédéral 1C_350/2021 du 17 juin 2022 consid. 3.1 ; ACDP A1 23 6 du 8 août 2023 consid. 6.1 et A1 18 21 du 14 juin 2023 consid. 2.1). Dans ce domaine, les autorités communales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4).

Aux termes de l'article 44 let. a RCCZ, toute construction doit être conçue selon les règles de l'art et présenter une expression architecturale cohérente et en rapport avec son environnement. En particulier, il doit être tenu compte des caractéristiques particulières d'un site naturel ou bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect d'un édifice ou d'un ensemble de valeur intrinsèque.

6.2 En l'occurrence, les recourants ne contestent pas que le « PAZ/RCCZ de la commune de X _____ ne se réfère pas explicitement à l'ISOS et n'y a pas retranscrit ses objectifs de sauvegarde ». Le Conseil d'Etat pouvait ainsi valablement retenir que l'ISOS n'avait pas de valeur contraignante lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Les recourants estiment néanmoins que cette absence de retranscription ne poserait aucun problème car il serait notoire que l'article 44 RCCZ servirait de « base » à la Commune pour traiter les demandes d'autorisation de construire. En agissant de la sorte, ils perdent de vue que, comme le retient la décision attaquée, les autorités communales disposent d'un large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration. Dans le présent cas, le Conseil municipal a retenu que le « projet a[vait] été conçu pour s'intégrer de manière intelligente au site, dans le respect des prescriptions de l'ISOS, avec maintien d'un tissu bas ». Appelé à se déterminer, il a précisé que les constructions litigieuses étaient situées dans une zone mixte et s'inscrivaient dans un tissu déjà fortement urbanisé. Les recourants ne s'en prennent pas réellement à cette appréciation et se contentent de soutenir que les villas projetées ne constitueraient d'une part, pas un « tissu bas » tel que préconisé par la partie descriptive de la fiche ISOS et, d'autre part, qu'elles porteraient atteintes à « un affleurement rocheux », unique en son genre et duquel il serait possible « d'y observer l'impact du polissage de la roche par le frottement dû au passage du glacier du Rhône ».

Ce raisonnement ne saurait être suivi dès lors qu'il ressort du dossier que le projet s'inscrit dans un site déjà largement construit, l'ISOS classant la parcelle n° xxx dans le « PE XIII » désignant un « important développement résidentiel sur l'arrière de B _____ » si bien que le projet envisagé ne crée aucune rupture abrupte avec le tissu bâti hétérogène existant (immeubles locatifs, cave industrielle, etc.) et permet une densification vers l'intérieur en respectant la structure de l'urbanisation et du patrimoine

bâti existant. En outre, le gabarit des villas querellées, constitué uniquement d'un rez-inférieur, d'un rez-supérieur et d'un sous-sol, respecte le RCCZ et constitue, quoi que semble en penser les recourants, un « tissu bas » qui s'harmonise avec le caractère dominant des bâtiments voisins. Enfin, il ne ressort pas du dossier que l'affleurement dont se prévaut les recourants ferait l'objet d'une protection spécifique. En particulier, la fiche descriptive liée à ce secteur (p. xx3) n'en touche mot dès lors qu'elle se contente de préciser qu'« [à] l'est de la E _____ s'est implanté un tissu mixte, aujourd'hui dominé par des immeubles locatifs (XIII). Du fait de sa position sur l'arrière de la colline de B _____, dans une combe faiblement marquée, cette urbanisation, contrairement à celle qui se développe à l'ouest de cette voie, représente une menace paysagère mineure. Le maintien d'un tissu bas en limite de la colline de B _____, au sud de la F _____, s'impose par contre si l'on veut éviter une coupure par trop marquée avec ce site remarquable ». Le projet envisagé, à savoir la construction de six villas à toit plat, respecte cette exigence. Il n'apparaît ainsi pas que l'autorisation de bâtir mette en péril les caractéristiques du site telles qu'elles figurent dans la fiche de l'inventaire si bien que le Conseil d'Etat pouvait en déduire que le Conseil municipal n'avait pas excédé le large pouvoir d'appréciation dont il disposait en la matière. Partant, le grief est rejeté.

7. Les recourants invoquent encore une violation de l'article 11 al. 2 LPE. Ils se plaignent qu'aucune mesure préventive de réduction des nuisances (auditives, olfactives, visuelles, vibratoires) n'ait été prise.

7.1.1 La LPE a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1 LPE). Les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodes seront réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2 LPE).

La notion d'atteinte est définie à l'article 7 al. 1 LPE : on entend par là les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations, les rayons, les pollutions des eaux et les autres interventions dont elles peuvent faire l'objet, les atteintes portées au sol, les modifications du patrimoine génétique d'organismes ou de la diversité biologique, qui sont dus à la construction ou à l'exploitation d'installations, à l'utilisation de substances, d'organismes ou de déchets ou à l'exploitation des sols. En ce qui a trait à la notion d'installation, il faut comprendre les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain. Les outils, machines, véhicules, bateaux et aéronefs sont assimilés aux installations (art. 7 al. 7 LPE).

Même si l'énumération des nuisances que contient l'article 7 LPE est très ample, le droit public de l'environnement n'appréhende pas toutes les atteintes qu'une construction peut générer pour les voisins : toutes les immissions « négatives » – dues à la seule présence de la construction considérée (ombre portée, restriction de la vue, immission idéale) – restent du domaine exclusif du droit privé (ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 1259, p. 650).

7.1.2 Indépendamment des nuisances existantes, l'article 11 al. 2 LPE, disposition qui concrétise le principe de prévention en droit de l'environnement (FAVRE, *La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, Le système - Les particularités liées à l'aménagement du territoire*, Thèse Lausanne 2002, p. 109), exige de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable. Le principe susvisé est toutefois limité par celui de proportionnalité qui reste valable en toutes circonstances (ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 1295, p. 668). Ainsi, il n'existe aucun droit au silence absolu et les dérangements bénins doivent être tolérés (art. 15 LPE ; ATF 133 II 169 consid. 3.2 et 126 II 300 consid. 4c/bb).

7.2 En l'occurrence, le Conseil d'Etat a retenu que l'autorisation de construire contenait la condition suivante : « Toutes les mesures concernant le bruit et la poussière seront prises afin de ne pas porter atteinte au voisinage » et que, dans l'hypothèse où celle-ci ne serait pas respectée durant le chantier, les recourants étaient libres de saisir le Conseil municipal afin d'entamer une procédure de police des constructions au sens des articles 54 LC. Les recourants, pour leur part, estiment que l'absence de mesure définie pendant le chantier violerait le principe de prévention alors qu'« il est prévisible à l'évidence que d'importantes émissions environnementales (bruit, poussières, odeurs de gaz, vibrations, etc.) et autant de nuisances (également visuelles) que pourraient subir les voisins seront causées ».

Ce raisonnement ne convainc pas dès lors que cette affirmation n'est étayée par aucune pièce au dossier. En particulier, les recourants n'indiquent pas en quoi la construction de six villas violerait l'OPB. De plus, leur allégation, toute générale, ne tient pas compte des caractéristiques de la zone dans laquelle se trouve la parcelle litigieuse, à savoir une zone mixte 3, à laquelle est attribué le degré de sensibilité (DS) III et où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles (art. 43 al. 1 let. c OPB), ce qui implique une tolérance plus accrue au bruit que dans une zone d'habitat avec un DS II. Cela étant, les recourants n'expliquent pas davantage en quoi les valeurs de l'OPair ne seraient pas respectées par le projet envisagé, ce d'autant plus que le permis

de bâtir oblige de « maintenir les abords du chantier propre ». En l'absence de nuisance établie, le Conseil d'Etat n'a ainsi pas versé dans l'illégalité en considérant qu'il n'existait aucune violation du principe de prévention. Le grief est rejeté.

8. Les recourants soutiennent en outre que l'équipement de la parcelle serait insuffisant (art. 19 et 22 LAT ; art. 4 OC).

8.1.1 Aux termes de l'article 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'article 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Le droit fédéral pose des principes généraux et laisse en grande partie au droit cantonal le choix des modalités d'exécution (JEANNERAT *in* : AEMISEGGER et al. [édit.], Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 1 ad art. 19 LAT).

L'article 4 OC reprend ces exigences en posant que le terrain doit être équipé et que l'équipement doit répondre aux exigences de la loi et être garanti du point de vue technique et juridique (al. 1). L'équipement est réputé garanti lorsque : a) toutes les installations requises sont réalisées ou qu'il est établi qu'elles seront achevées au plus tard à la fin des travaux de construction et installations, ou si nécessaire au début des travaux ; b) les raccordements au réseau routier et au réseau des canalisations publiques ont été autorisés (art. 4 al. 2 OC). Lorsque les installations d'équipement se trouvent sur un fonds appartenant à un tiers, l'équipement est également réputé garanti lorsqu'il existe un plan liant les propriétaires ou lorsqu'une convention portant sur le droit à l'aménagement et au maintien des installations a été passée avant l'octroi de l'autorisation de construire ; les droits nécessaires doivent être acquis au moment du début des travaux (art. 4 al. 3 OC).

8.1.2 Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (arrêt du Tribunal fédéral 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1 et les réf. citées). La loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (*ibidem*). Les autorités cantonales et communales disposent en

ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (*ibidem* ; ACDP A1 19 234 du 22 septembre 2020 consid. 7.2).

Les accès doivent être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1). S'il est vraisemblable que le terrain destiné à être construit dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux propriétaires du terrain grevé de démontrer le contraire (*ibidem*). Le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (*ibidem*). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (*ibidem*).

8.2 Au considérant 9.2, l'autorité attaquée a retenu que le Service des travaux publics avait précisé, dans son préavis du 27 janvier 2023, que « le raccordement au réseau routier est assuré par la servitude de passage de 3,00 m à charge de la parcelle xxx12 en faveur de la parcelle xxx. La route d'accès permettant de desservir ce projet est strictement privée entre la construction projetée et l'endroit où l'accès se situe sur la parcelle municipale n° xxx15 » et que, grâce aux servitudes de passage à pied et pour tout véhicule à partir de la route publique n° xxx15, inscrites à la charge des parcelles n°s xxx16 et xxx12 et en faveur de la parcelle n° xxx, l'accès était effectivement garanti si bien qu'il a rejeté le grief selon lequel la parcelle serait dénuée d'un accès suffisant.

Les recourants, pour leur part, estiment que cette affirmation est erronée puisqu'il n'existerait aucun passage « garanti ni en fait ni en droit, car il [serait] physiquement impossible d'accéder à la parcelle n° xxx sans empiéter sur le nord de la parcelle n° xxx10 [...] ». A les suivre, la route privée serait caractérisée par un rétrécissement de la chaussée « sitôt après le virage de la route communale n° xxx15 », état de fait qui serait corroborée par le plan de situation parcellaire et une image prise sur Google Maps.

Ce raisonnement n'emporte pas la conviction de la Cour vu que, le 7 juin 2016, une servitude de passage à pied et à tous véhicule de 20 m² grevant la parcelle n° xxx16 en faveur de la parcelle n° xxx a été constituée. Or, il ressort de l'assiette de la servitude créée décrite en jaune sur le plan de situation annexé qu'à l'intersection des parcelles n°s xxx16, xxx12, xxx10 et xxx15 il existe une largeur de route de 3.5 m (PJ xx/xx ; dos. p. 200) soit largement suffisante pour permettre un accès à un véhicule. L'accès est ensuite prolongé par la servitude de passage à pied et à tous véhicules, d'une surface d'environ 50 m², constituée le 21 mars 2017, à la charge de la parcelle n° xxx12 et en faveur de la parcelle n° xxx qu'elle permet d'accéder (PJ xx/xx1 ; dos. p. 216). L'assiette

de servitude annexée à cet acte met en exergue l'existence d'une route d'une largeur d'environ 2 m 50 (échelle 1 :461 de 0.55 cm) sur 19 m 5 de long (échelle 1 :461 de 4.2 cm), ce qui correspond à la constitution d'une servitude de passage à pied et à tous véhicules d'une surface d'env. 50 m² (p. 210). Ainsi, quoi qu'en pensent les recourants, la parcelle litigieuse dispose d'un accès juridiquement garanti dont rien au dossier ne laisse présager qu'il ne sera pas à même d'accueillir les véhicules des 6 unités d'habitations à construire. Au surplus, cette largeur est suffisante pour permettre l'accès à des véhicules vu qu'il ressort de la pièce n° 3 déposée céans qu'un véhicule est parké en aval, ce qui implique qu'il ait emprunté le D _____ au préalable. Les critiques des recourants en lien avec les accès au projet s'avèrent ainsi injustifiées et le grief doit être rejeté.

9. Les recourants se plaignent de plus d'une « violation de l'exigence de mesures de sécurité en rapport avec la profondeur du sol en-dessous du terrain à bâtir (art. 30 al. 3 et 46 al. 1 let. c OC).

9.1 Aux termes de l'article 28 LC, les constructions et installations doivent respecter les règles reconnues de l'architecture. Elles doivent être conformes aux exigences en matière de protection incendie, de santé et du commerce (al. 1). Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers (al. 2). Les maîtres de l'ouvrage et leurs mandataires sont responsables du respect des prescriptions et des règles en matière de construction (al. 3).

L'article 30 al. 3 OC prévoit que pour des projets de constructions importants ou particulièrement complexes (centres d'achats, industries, campings, etc.) ou pour des projets exposés aux dangers naturels, l'autorité compétente peut exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le programme des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et toute autre exigence prévue dans le plan directeur cantonal.

L'article 46 al. 1 let. c OC dispose, quant à lui, que les autorités de police des constructions peuvent contrôler en particulier, pendant les travaux, le respect des prescriptions de sécurité et des conditions d'hygiène, spécialement pour ce qui concerne les logements pour ouvriers.

9.2 En l'espèce, le Conseil d'Etat a fait sienne l'argumentation de l'exécutif intimé relevant que cette question relevait du droit privé étant donné que la sécurité incombait

au maître de l'ouvrage (art. 28 al. 3 LC) et qu'une analyse de stabilité et un renforcement éventuel par le biais d'une dalle à construire étaient prévus. Au surplus, il a retenu que le tunnel litigieux permettait de relier les parcelles n^{os} xxx10 et xxx9, propriétés de C _____ SA et qu'il était utilisé exclusivement par cette dernière si bien que les recourants n'étaient pas touchés dans leur droit. Ces derniers soutiennent qu'il existerait « réellement un risque concret car aucun examen de risque d'effondrement de ce vieux tunnel de plus de 50 ans n'a été effectué » et qu'il conviendrait de « vérifier la composition du sous-sol pour s'assurer de la stabilité des bâtiments [...] ». A bien les comprendre, les articles 28 al. 2 LC et 30 al. 3 OC seraient violés car le projet querellé constituerait une « double menace pour l'intérêt public (protection des personnes) et celui privé (dommage à la propriété de l'entreprise C _____ SA) » de sorte que les mesures relevées par l'autorité attaquée seraient insuffisantes. En agissant de la sorte, les recourants se contentent, une fois de plus, d'opposer leur opinion à celle de l'autorité attaquée si bien que leur grief est irrecevable (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA). Même recevable, il aurait été rejeté vu que c'est à bon droit que l'autorité attaquée a rappelé que le respect des prescriptions et des règles en matière de construction incombait aux maître de l'ouvrage et leurs mandataires (art. 28 al. 3 LC). Par ailleurs, les recourants méconnaissent que l'article 30 al. 3 OC ne s'applique qu'à des « projets de constructions important ou particulièrement complexes (centres d'achats, industries, campings, etc.) ou pour des projets exposés aux dangers naturels », ce qui n'est pas le cas céans dès lors que le Service des dangers naturels a émis un préavis positif quant à la réalisation projetée. L'on peine tout autant à comprendre en quoi l'article 46 al. 1 let. c OC serait violé dès lors que, d'une part, les travaux n'ont pas encore débuté et, d'autre part, que rien n'empêchera le Conseil municipal d'intervenir pour faire contrôler le respect des prescriptions de sécurité et des conditions d'hygiène. Par conséquent, le grief est rejeté.

10. Dans un dernier et nouveau grief (art. 79 al. 3 LPJA), les recourants se plaignent enfin que la « distance légale de 2 mètres de l'alignement par rapport au D _____ » ne serait pas respecté pour les villas 4 à 6 (art. 203 LR).

10.1 La loi cantonale du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1) fixe les normes de droit public applicables aux voies publiques de l'Etat et des communes, aux routes et chemins privés, affectés à l'usage commun. L'article 21 LR dispose que les routes et chemins aménagés par des particuliers sur leur propre fonds ou sur le fonds d'autrui sont publics dès que l'autorité compétente en vertu de l'article 14, soit les communes lorsqu'il s'agit d'une voie publique communale, les a affectés à l'usage

commun avec le consentement du propriétaire (al. 1). La constitution de servitudes en faveur de la collectivité est considérée comme affectation à l'usage commun (al. 3).

10.2 Les recourants soutiennent que le D _____ devrait être considéré comme une voie publique dès lors qu'il serait affecté à l'usage commun et ouvert à la circulation si bien que les dispositions entre alignements ou entre constructions et axe de la chaussée seraient définies par l'article 206 LR. En agissant de la sorte, les recourants adoptent une attitude contradictoire, à la limite de l'abus de droit (art. 5 al. 3 Cst., art. 2 al. 2 CC), dès lors qu'ils soutiennent tantôt que la « route privée », soit le D _____, ne permettrait pas d'accéder à la parcelle litigieuse sans requérir une servitude de passage à la charge de la parcelle n° xxx10, tantôt que cette voie d'accès serait ouverte à l'usage commun. Quoi qu'il en soit, les recourants se limitent, à nouveau, à opposer leur opinion à celle de l'autorité attaquée en soutenant, sans apporter la moindre preuve, que « vérification faite auprès du service de la Ville concernée, l'entier du D _____ est bel et bien actuellement classé en tant que "route communale", soit affecté à l'usage commun ». Or, cette assertion ne ressort pas du dossier et est contredite tant par le Conseil municipal - qui précise qu'« à partir de la parcelle n° xxx, le D _____ devient entièrement privé » dès lors qu'il n'existe aucune servitude de passage public à pied et pour véhicules à la charge du bien-fonds susvisé - que par le préavis du Service des travaux publics du 27 janvier 2023 et l'extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière, lequel ne mentionne l'existence d'aucune « zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir » au sud de la parcelle n° xxx. Il s'ensuit que la LR ne s'applique pas si bien que le grief est rejeté.

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

12. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar) ; ceux-ci n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

La Y _____ et Z _____ SA, représentés par un mandataire professionnel, ont obtenu gain de cause de sorte qu'elles ont droit à une indemnité pour leurs dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Compte tenu de l'activité déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté en la prise de connaissance du dossier, la rédaction d'une détermination (6 pages) et d'une écriture (2 pages), le montant de cette indemnité est

fixé à 1800 fr. (débours et TVA compris ; art. art. 4 al. 3, 25, 27 et 39 LTar) et mis à la charge des recourants.

Il n'est pas alloué de dépens à la commune, qui n'a pas invoqué et encore moins motivé l'existence de circonstances particulières justifiant de déroger à la règle refusant les dépens aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (art. 91 al. 3 LPJA ; RVJ 1992 p. 75 ; ACDP A1 24 82 du 18 mars 2025 consid. 10.2).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de P _____ et Q _____, R _____, S _____, T _____, U _____, V _____ et W _____, solidairement entre eux.
3. P _____ et Q _____, R _____, S _____, T _____, U _____, V _____ et W _____, verseront, solidairement entre eux, une indemnité de 1800 fr. à la Y _____ et Z _____ SA, à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Daniel Udry, avocat à Sion, pour P _____ et consorts, à Maître Frédéric Pitteloud, avocat à Sion, pour la Y _____ et Z _____ SA, à l'administration communale de X _____, au Conseil d'Etat et à l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), à Berne.

Sion, le 8 avril 2025