

A1 22 102

ARRÊT 22 JUILLET 2022

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier, juge, et Frédéric Fellay, juge suppléant

en la cause

CPPE W _____ et **CPPE X** _____, recourantes, représentées par Maître Philippe Pont, avocat, 3960 Sierre

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, **CONSEIL COMMUNAL DE Y** _____, autre autorité, représentée par Maître Gaspard Couchepin, avocat, 1920 Martigny, **Z** _____ **SA**, partie concernée, représentée par Maître Alexandre Zen-Ruffinen, avocat, 2001 Neuchâtel

(refus de mesures provisionnelles)

recours de droit administratif contre la décision du 18 mai 2022

Faits

A. Le 16 février 2011, le Conseil d'Etat approuva une modification, votée en assemblée primaire du 7 mai 2009, du plan d'affectation des zones et du règlement des constructions de l'ex-commune de A _____ qui a entre-temps fusionné avec plusieurs autres ex-collectivités publiques dont les territoires forment, depuis le 1^{er} janvier 2017, celui de la commune de Y _____ (cf. contrat de fusion validé par l'art. 1 d'une décision du 9 mars 2016 du Grand Conseil parue au B _____ p. xxx).

L'approbation du vote communal du 7 mai 2009 avait colloqué dans une zone à aménager (ordre dispersé ; densité 0.6), avec cahier des charges et plan de quartier (PQ) obligatoire, une série de parcelles, dont les n^{os} X1, X2, X3, X4, X5 et X6, au lieu dit « C _____ », immeubles appartenant aujourd'hui à Z _____ SA dont D _____ est administrateur unique.

Le ch. 2.4 du cahier des charges prévoyait que le secteur était accessible par la route E _____ au nord et qu'une desserte était à aménager au sud. Elle devait être projetée et acceptée par la commune simultanément au PQ.

B. Le 21 octobre 2011, le Conseil communal de A _____ fit insérer au Bulletin officiel n° xxx (p. xxx) deux avis mettant à l'enquête publique le projet du PQ « C _____ » et de son règlement, et un projet d'exécution d'une voie publique municipale, la route de F _____, dont la réalisation nécessitait le défrichement d'une surface de 1461 m² des parcelles n^{os} X1, X7, X8, X9, X10, X11. La demande relative à l'autorisation de ce défrichement fut, d'entente avec le Service cantonal des forêts et du paysage, publiée simultanément au projet routier.

C. Le 29 février 2012, le Conseil communal de A _____ adopta le règlement du plan de quartier (RPQ) « C _____ » dont le préambule se référait au cahier des charges approuvé le 16 février 2011 en Conseil d'Etat (cf. let. A). L'avant-dernier alinéa de l'art. 5 RPQ précisait que la surface de la parcelle de la nouvelle route au sud du secteur (surface de 4526 m²) comptait dans l'indice de densité pour l'ensemble du secteur. Son art. 16 énumérait cinq étapes de réalisation. L'étape A correspondait à un complexe hôtelier (bâtiments H1 à H3). Les quatre autres concernaient huit bâtiments d'habitation (L1 - L8) répartis en quatre étapes (B - E), le complexe hôtelier devant être réalisé en première étape ou simultanément à ceux-ci.

D. Le 18 juillet 2012, le Conseil communal de A _____ autorisa D _____ , requérant et titulaire de droits d'emption sur les n^{os} X1, X2, X3, X4 à X6, à y construire une route d'accès et huit bâtiments d'habitation.

Ce permis (12/11) ne suscita aucun recours. Son ch. 3.5 (p. 8 ss) s'intitulait « aménagement et raccordement de l'accès à la route communale ». Il réservait le droit des tiers (1^{er} al.), précisait que l'autorisation d'utiliser la propriété de la route était accordée à bien plaisir (2^{ème} al.) et que le requérant devait entretenir l'accès situé sur le domaine public et assumer la responsabilité afférente à cet entretien (3^{ème} al.), en sus de la totalité des frais de déplacement de l'accès si le tracé de la route était modifié (4^{ème} al.), exécuter les travaux de construction et d'aménagement de l'accès conformément au permis n° 12/11 et selon les instructions du service technique (5^{ème} al.), configurer cet accès avec un secteur horizontal d'au moins 3 m avant la limite de la chaussée (6^{ème} al.), dégager l'accès lors du déblaiement des neiges (7^{ème} al.), éviter que les eaux de ruissellement provenant de l'accès s'écoulent sur la route (8^{ème} al.).

Le 5 décembre 2012, ce Conseil communal délivra à D _____ un second permis (12/27) l'autorisant à construire aussi un hôtel sur le n° X1. Le ch. 3.5 de cette décision était identique à celui du permis 12/11.

A la suite d'un recours administratif du 9 janvier 2013 de l'association K _____ contre cette autorisation du 5 décembre 2012, le Conseil communal de A _____ la compléta, le 9 octobre 2013, par un avenant dans lequel il constatait la nature hôtelière des logements autorisés le 5 décembre 2012 et imposait au constructeur des charges garantissant que ceux-ci garderaient cette nature.

Le 14 novembre 2013, K _____ déféra cet avenant au Conseil d'Etat qui, le 26 novembre 2014, rejeta ses deux recours. Il jugea notamment que le permis n° 12/27 ne contrevenait pas à la législation alors applicable quant à la limitation de la construction de résidences secondaires. Le projet litigieux était celui d'un complexe hôtelier, prévu dans un plan de quartier en force. Un business plan détaillé dénotait que ce complexe pouvait conserver durablement cette utilisation que pérennisaient les charges décidées dans l'avenant du 9 octobre 2013. Ces clauses accessoires satisfaisaient aux exigences de l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance fédérale du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (aORSec), acte législatif qu'a abrogé plus tard la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), mise en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Le recours de droit administratif du 19 janvier 2015 de K _____ contre ce prononcé du Conseil d'Etat du 26 novembre 2014 fut rejeté par un arrêt de céans du 16 juin 2015

(A1 15 13), demeuré inattaqué. Son cons. 2.6 soulignait que la cause ne concernait pas l'autorisation, déjà entrée en force, des bâtiments d'habitation L1 à L8 (permis n° 12/11).

E. Entre-temps, le Conseil d'Etat avait approuvé, le 28 janvier 2015, les plans routiers mis à l'enquête publique au B. O. n° xxx du xxx et autorisé le défrichement de 1461 m² s'y rapportant (let. B ci-dessus).

Ces plans décrivaient le projet d'une route communale de desserte de la zone à bâtir J _____, en amont du village de G _____. La longueur totale de l'ouvrage était de 320 m, dont 280 m en nouveau tracé. Il allait prolonger vers l'est, du PR 70 au PR 140, la route communale H _____ et franchir la ligne du funiculaire I _____ via un pont en béton armé d'une portée unique de 10 m, appuyé sur des murs de culées avec murs d'aires, de manière à soutenir les talus ; puis le projet continuait, jusqu'au PR 388 qui marquait la fin de ce tronçon de route publique et sa jonction avec la route que les permis n^{os} 12/12 et 27/12 avaient autorisée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier « C _____ ».

Le 17 septembre 2015, la Cour de droit public admit partiellement deux recours de droit administratif (A1 15 49 et A1 15 51) d'opposants que le Conseil d'Etat avait déboutés le 26 janvier 2015. Elle a jugé que l'ouvrage litigieux équipait une zone à bâtir et était d'intérêt public nonobstant l'opinion contraire des recourants qui lui reprochaient de favoriser indument l'intérêt privé de D _____. En revanche, les mesures de limitation du bruit décidées par l'autorité attaquée étaient insuffisantes et devaient être complétées dans le sens exigé par les ch. 2 des dispositifs des arrêts A1 15 49 et A1 15 51.

Le 2 novembre 2015, les recourants introduisirent une requête en révision des ACDP A1 15 49 et A1 15 51 en arguant d'explications ressortant du procès-verbal d'une assemblée primaire du 15 décembre 2014 où avaient été discutés et votés un investissement et une demande de crédit pour le pont susmentionné au-dessus de la ligne du funiculaire I _____. Cette demande en révision fut rejetée le 19 février 2016 par un ACDP A1 15 226 retenant, sous cons. 3, que les explications alléguées insistaient certes sur la connexité entre le pont sur la ligne du I _____ et les intentions de D _____ ; elles ne justifiaient cependant pas de s'écarter du cons. 6.3.2 de l'ACDP A1 15 49 et du cons. 7 de l'ACDP A1 15 51 jugeant qu'il importait peu que la réalisation des projets de ce tiers puisse influencer celle de la route communale.

Le 3 août 2016, le Tribunal fédéral rejeta les recours en matière de droit public (1C_548/2015 ; 1C_549/2015 et 1C_134/2016) qui s'en prenaient aux ACDP A1 15 49, A1 15 51 et A1 15 126.

F. Le 29 juin 2021, Z _____ SA écrivit au Conseil communal de Y _____ en lui annonçant, pour le 1^{er} juillet 2021, le début des travaux autorisés par les permis n^{os} 12/11 et 12/27 qui allaient perdre leur validité « la 2^{ème} quinzaine d'août 2021 ». Cette lettre en évoquait une autre adressée à un avocat « mandaté par les propriétaires fonciers ». Z _____ SA assurait disposer des « fonds nécessaires de xx millions, destinés à parfaire cette opération ». Elle ajoutait que « l'hôtel de cette promotion sera(it) repris » par une société anonyme « en charge d'un projet similaire » dans un autre canton.

Le 14 juillet 2021, le Conseil communal répondit à Z _____ SA qu'il avait considéré, lors de sa séance du 6 juillet 2021 que l'annonce du 29 juin 2021 était « extrêmement tardive en regard de la date ultime de validité qui avait été confirmée en 2019 déjà au 4 août 2021 » (cf. lettre du 29 mars 2017 du président et du secrétaire de la commune à l'avocat des propriétaires des parcelles en cause ; pièce 191). Le Conseil communal avait, en outre, examiné, comme le lui avait demandé son interlocutrice, si « moyennant le début des travaux la ou les autorisations étaient validées ». C'était le cas si les travaux étaient menés « de manière continue » et si Z _____ SA se pliait à une série de conditions énumérées dans la lettre du 14 juillet 2021 lui notifiant la décision municipale du 6 juillet 2021.

G. Le 20 septembre 2021, les communautés des propriétaires par étages (CPPE) des bâtiments W _____ et X _____ sur le n° X12 (à une cinquantaine de mètres du n° X3) alléguèrent au Conseil communal qu'elles ignoraient si des travaux en cours sur les n^{os} X1, X2, X3, X4 à X6 concernaient la réalisation de la route publique F _____ ou celle des projets autorisés par les permis n^{os} 12/11 et 12/27. Cette autorité devait les renseigner là-dessus, en ordonnant, dans la deuxième hypothèse, l'interruption immédiate des travaux, car les permis n^{os} 12/11 et 12/27 n'avaient pas été utilisés avant le 1^{er} janvier 2016 où avait été mise en vigueur la LRS. Une éventuelle prolongation de leur durée de validité était inopérante, si elle avait été consentie sans que les voisins aient pu participer à la procédure s'y rapportant. Or, celle-ci n'avait été signalée aux CPPE par aucun avis au B. O., ni par une quelconque autre communication officielle.

Relancé le 14 octobre 2021, le Conseil communal répondit, le 28 octobre 2021, aux CPPE que les travaux en question étaient couverts par les permis n^{os} 12/11 et 12/27 dont la durée de validité était de cinq ans, parce qu'ils autorisaient un ensemble de constructions. Ces permis concrétisaient le plan de quartier « C _____ » approuvé le 29 février 2012 et dont la mise en œuvre nécessitait la construction de la route communale de F _____ mentionnée par les CPPE. Le Conseil d'Etat en avait approuvé le projet le 28 janvier 2015, affaire qui avait abouti à l'ATF 1C_548/2015 / 1C_549/2015 / 1C_134/2016 du 3 août 2016

déboutant les opposants, après avoir agréé leur demande d'effet suspensif. Ces circonstances avaient empêché de commencer, avant le 3 août 2016, la construction de l'hôtel et des huit bâtiments. La durée de validité de cinq ans des permis n^{os} 12/11 et 12/27 s'en était trouvée suspendue jusqu'à cet arrêt fédéral. Elle n'avait pas été dépassée, puisque les travaux avaient commencé le 1^{er} juillet 2021.

Le 23 décembre 2021, les CPPE observèrent que les permis n^{os} 12/11 et 12/27 n'étaient assortis d'aucune clause accessoire faisant dépendre leur validité de l'approbation du projet d'une future route communale de transit. Le 28 janvier 2015, le Conseil d'Etat n'avait d'ailleurs autorisé qu'un tronçon de celle-ci et l'ATF 1C_548/2015 / 549/2015 1C_134/2016 du 3 août 2015 avait jugé que ce projet routier n'était « absolument pas » destiné à desservir les constructions autorisées par ces permis.

Le 14 janvier 2022, le Conseil communal invita les CPPE à se référer à sa « décision motivée du 28 octobre 2021 ».

Le 7 février 2022, les CPPE objectèrent que celle-ci ne satisfaisait pas aux standards de l'art. 29 al. 1 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6), faute de comporter une motivation, un dispositif et une indication des voies de droit.

Le 15 février 2022, le Conseil communal réitéra son refus de décider l'arrêt des travaux. Il étaya les motifs qu'il avait avancés antérieurement dans ce contexte sur l'art. 53 al. 3 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC), abrogée dès le 1^{er} janvier 2018, par l'art. T1-1 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1), et cita également l'art. 51 al. 2 de cette loi.

Aux termes de l'art. 53 al. 3 aOC, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'une seule autorisation de construire, les constructions non commencées dans un délai de cinq ans dès l'entrée en force l'autorisation de construire doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique. Selon l'art. 51 al. 1 LC, (intitulé durée de validité), l'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. L'exécution est considérée comme commencée lorsque de travaux importants ont été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés. A l'al. 2, on lit que le délai ne commence pas à courir ou est suspendu lorsque l'autorisation de construire ne peut être mise en œuvre pour des motifs juridiques et que le bénéficiaire entreprend avec diligence les démarches nécessaires à

la suppression de l'empêchement. L'al. 3 énonce que lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions autorisées sous la forme d'une autorisation de construire, le délai est respecté si l'exécution de l'une des constructions a débuté dans les cinq ans dès l'entrée en force.

H. Le 22 mars 2022, les CPPE W _____ et X _____ recoururent au Conseil d'Etat contre cette décision communale en concluant à sa réforme dans le sens d'un ordre d'arrêt des travaux sur les n^{os} X1, X2, X3, X4, X5 et X6, au constat de la nullité ou de la caducité des permis n^{os} 12/11 et 12/27, ainsi qu'à une décision de mesures provisionnelles interrompant immédiatement lesdits travaux.

Le 18 mai 2022, le Conseil d'Etat rejeta la requête de mesures provisionnelles.

Il retint, en p. 5 et 6, que les permis n^{os} 12/11 et 12/27 vérifiaient les prévisions de l'art. 51 al. 3 LC ; ils devaient donc être assimilés à une autorisation unique habilitant son bénéficiaire à réaliser un ensemble de constructions dans un délai que cette norme réputait être respecté si l'exécution de l'une de ces constructions débutait dans les cinq ans dès l'entrée en force de ladite autorisation unique. Le ch. 2.4 du cahier des charges approuvé le 16 février 2011 et le ch. 3.5 du permis n° 12/11 du 18 juillet 2012 (cf. let. A et D ci-dessus) montraient « que le plan de quartier « C _____ », incluant la nouvelle route publique, ne pouvait être mis en œuvre avant que celle-ci soit définitivement autorisée, faute de quoi plusieurs bâtiments prévus par lui, intégrés dans les autorisations de construire considérées de manière globale, n'auraient pas pu être érigés. La nécessité d'attendre que le projet de cette route communale soit définitivement approuvé était « un obstacle de nature juridique au sens de l'art. 51 al. 2 LC, empêchant l'écoulement du délai de validité de ces permis ». Ce délai (de cinq ans) n'avait donc commencé à courir que le 3 août 2016, date de l'ATF 1C_548/2015 / 1C_549/2015 / 1C_134/2016, et expirait le 3 août 2021. Le Conseil communal avait correctement estimé que les travaux lancés le 1^{er} juillet 2021 avaient commencé à temps.

Partant le recours des CPPE W _____ et X _____ était sans chances de succès. L'octroi de mesures provisionnelles ne pouvant être statué qu'après une pesée des intérêts en présence, ceux de ces parties ne l'emportaient ni sur les intérêts privés de Z _____ SA, ni sur l'intérêt de la commune de Y _____ à tirer profit de retombées économiques positives des travaux critiqués. Cette solution se justifiait d'autant mieux que l'intimée s'était « fiée à une lettre officielle de la commune de Y _____ quant à la durée de validité des permis et a(vait) déjà dépensé ou engagé plusieurs millions de francs pour réaliser les bâtiments autorisés, alors que les

recourantes (...) ne donnaient aucune indication sur les intérêts privés ou publics qui pourraient être mis en péril par la continuation de ces travaux ».

I. Le 2 juin 2022, les CPPE W _____ et X _____ conclurent céans à l'annulation de la décision du 18 mai 2022 du Conseil d'Etat, expédiée le 23 mai 2022 et à des mesures provisionnelles ordonnant la cessation immédiate des travaux sur les n^{os} X1, X2, X3, X5 et X6.

Le 9 juin 2022, le Conseil communal proposa de refuser les mesures provisionnelles demandées par les CPPE W _____ et X _____ et de rejeter leur recours de droit administratif.

Le 13 juin 2022, Z _____ SA conclut au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

Le 22 juin 2022, le Conseil d'Etat proposa de rejeter la requête et le recours.

Le 4 juillet 2022, Z _____ SA mit en doute la recevabilité du recours et conclut subsidiairement à son rejet.

Les CPPE W _____ et X _____ restèrent sur leurs positions en se déterminant, les 5 et juillet 2022, sur ces mémoires.

Le 14 juillet 2022, elles renoncèrent à discuter les conclusions du 4 juillet 2022 de Z _____ SA.

Les recourantes et l'intimée concluent à l'allocation de dépens.

Considérant en droit

1. Les art. 80 al. 1 lit. d, 5 al. 2, 41 et 77 al. 1 lit. a de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6) distinguent les décisions finales et les décisions incidentes.

La première catégorie regroupe les décisions qui terminent une procédure, à l'instar de celle du 15 février 2022 du Conseil communal refusant aux CPPE W _____ et X _____ l'ordre d'arrêt des travaux qu'elles demandaient depuis le 20 septembre

2021, l'examen de leur requête étant le seul objet de la procédure menée devant cette autorité (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_118/2020 du 17 mars 2021 cons. 1.1).

Attendu que le Conseil d'Etat n'a pas encore jugé le recours administratif des CPPE W _____ et X _____ contre cette décision municipale du 15 février 2022, celle qu'il a rendue le 18 mai 2022 est une décision incidente, car c'est en rejetant une requête de mesures provisionnelles des prénommées que ladite juridiction a refusé à son tour de faire interrompre les travaux prétendument illégaux (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_169/2018 du 28 juin 2018 cons. 1.1 ; ACDP A1 21 183 du 22 novembre 2021 cons. 1).

2. Vu les art. 72, 77 al. 1 lit. a, 5 al. 2, 41 al. 1 et 2, 42 lit. e, 46 LPJA, si un préjudice irréparable dérive d'une pareille décision incidente de dernière instance, elle peut, dans les dix jours dès sa notification, être contestée par un recours de droit administratif respectant les autres règles de forme ordinaires, sans que le recourant doive attendre la décision finale du Conseil d'Etat sur le procès ; ce recours (séparé) n'est pas ouvert contre les décisions incidentes qui ne sont source d'aucun préjudice irréparable et ne peuvent, de ce chef, être revues que conjointement à la décision finale.

3. A la p. 2 (ch. A5 ss) de son mémoire du 4 juillet 2022, Z _____ SA voit un motif d'irrecevabilité du présent recours des CPPE W _____ et X _____ dans le fait que leur mémoire du 2 juin 2022 ne cherche pas à démontrer l'existence d'un préjudice de ce genre.

L'obligation du recourant de motiver ses conclusions (art. 80 al. 1 lit. c et 48 al. 2 LPJA) l'astreint, en principe, à s'expliquer sur ce point s'il attaque une décision incidente (cf. p. ex. ACDP A1 21 182 du 8 mai 2022 cons. 1.1). S'il y manque, le recours n'est toutefois pas à déclarer irrecevable pour cette unique raison, du moment que la réalité d'un préjudice irréparable est un aspect de la question de la qualité pour recourir qui doit être élucidée d'office (art. 80 al. 1 lit. a et 44 al. 3 LPJA ; cf. RVJ 2015 p. 35 cons. 1.1 et les citations). Cela étant, le Tribunal ne saurait faire abstraction d'un tel préjudice si, sans avoir été explicitement allégué, il appert manifestement de l'état de fait (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 8C_204/2022 du 16 mai 2022 cons. 1.3).

Quoi qu'il en soit, les recourantes ont, aux p. 3 ss de leurs observations du 5 juillet 2022, remédié au silence que leur imputait l'intimée, puisqu'elles ont souligné que si les travaux de Z _____ SA se poursuivent, ils aboutiront à des ouvrages dont les CPPE W _____ et X _____ pourraient difficilement exiger la démolition si elles avaient gain de cause sur le fond devant le Conseil d'Etat, ou dans une procédure subséquente.

4. La notion de préjudice irréparable au sens de l'art. 41 LPJA et des normes analogues désigne un désavantage de nature juridique et ou de fait, lié à une décision incidente et que ne pourrait réparer plus tard une décision finale ou une autre décision ultérieure favorable au recourant (cf. p. ex. ACDP A1 21 183 du 22 novembre 2021 cons. 1 citant ACDP A1 16 233 du 10 mars 2017 cons. 1 et 2 ; RVJ 2015 p. 35 ss cons. 1.1 ss ; v. aussi arrêt du Tribunal fédéral 2C_204/2022 du 16 mai 2022 cons. 1.3).

Il en va ainsi lorsqu'une décision incidente refuse d'ordonner l'arrêt de travaux auxquels un tiers s'oppose en affirmant qu'ils sont dépourvus d'autorisation, alors qu'ils nécessitent cette formalité, si ces travaux sont irréversibles et si une éventuelle remise en état des lieux paraît d'emblée être impossible (ACDP A1 18 38 du 16 août 2018 cons. 3 ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_169/2018 du 18 juin 2018 cons. 1.1).

L'ampleur des ouvrages de Z _____ SA dans le périmètre du plan de quartier « C _____ » dissuade d'assimiler ici ce risque à une vue de l'esprit.

5. Les conclusions des CPPE W _____ et X _____ sont, au surplus, recevables (art. 80 al. 1 lit. a e-c, 44 al. 1 lit. a, 48 LPJA).

6. Les mesures provisionnelles doivent être nécessaires au maintien d'un état de fait ou de droit ou à la sauvegarde d'intérêts compromis (art. 28a LPJA). La règle vaut au stade des recours (art. 80 al. 1 lit. d et 56 al. 1 LPJA). L'autorité qui l'applique peut se l'imiter à la vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en tablant sur les moyens de preuve disponibles, tout en devant peser l'ensemble des intérêts en présence. Exerçant un large pouvoir d'appréciation, elle peut tenir compte de l'issue prévisible de l'affaire, si elle est évidente (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 2D_1/2021 du 8 mars 2021 cons. 3).

7. Le Conseil d'Etat a attribué un poids décisif à ce facteur, en estimant que le recours des CPPE W _____ et X _____ était voué à l'échec, la corrélation entre les permis n^{os} 12/12 et 12/27 et le plan d'exécution de route approuvé par ladite autorité commandant d'assimiler la situation à celle régie par l'art. 51 al. 2 LC (motif juridique paralysant la mise en œuvre d'une autorisation) et de fixer au 3 août 2021 la fin de la durée de validité de cinq ans de ces deux permis (art. 51 al. 3 LC) ; les travaux ayant commencé le 1^{er} juillet 2021, cette échéance n'avait pas été dépassée.

Le Conseil communal et l'intimée partagent cette opinion que les recourantes combattent.

8. Les cons. 1B (p. 2) des permis n^{os} 12/11 et 12/27 soulignaient que les ouvrages qu'ils autorisaient se localisaient sur du terrain équipé, ce qui sous-entendait que les projets du requérant vérifiaient les réquisits d'équipement de l'art. 22 al. 2 lit. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et de l'aOC.

L'art. 9 al. 1 de cette ordonnance prescrivait que l'autorisation n'était délivrée que si le terrain était équipé par des installations qui devaient répondre aux exigences de la loi et être garanties du point de vue technique et juridique (al. 2). L'art. 10 al. 1 aOC était libellé « l'équipement est réputé garanti (a) lorsque toutes les installations requises sont réalisées ou lorsqu'il est établi qu'elles seront achevées au plus tard à la fin des travaux des constructions et installations, ou si nécessaire au début des travaux ; (b) les raccordements au réseau routier et au réseau des canalisations publiques ont été autorisés ».

Rappelés sous let. D, les ch. 3.5 des permis n^{os} 12/11 et 12/27 établissent que ces décisions autorisaient les routes privées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier « C _____ », de même que leurs raccordements (accès) à la route communale au nord de ce périmètre et à la future route communale de F _____. Ils obligeaient le constructeur à payer les coûts d'adaptations de ce raccordement si le tracé de ces voies publiques changeait.

Ni ces ch. 3.5, ni d'autres clauses des permis n^{os} 12/11 et 12/27 ne faisaient allusion à des particularités dénotant que le Conseil communal de A _____ ait tempéré, pour ce qui était du site des constructions prévues comme devant être surtout desservies par des routes privées reliées à la route de F _____, le constat d'équipement figurant aux cons. 1B desdits permis.

Ceux-ci n'étaient, de surcroît, assortis d'aucune condition suspensive imposant à leur bénéficiaire d'attendre, pour ces constructions ou pour toutes celles concrétisant le plan de quartier « C _____ », que le projet de la route de F _____ soit approuvé selon les modalités prévues aux art. 38 ss de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1), sinon effectivement réalisé, ce qui eût été l'une des solutions admises par la jurisprudence dérivée de l'art. 22 al. 2 lit. b LAT (cf. p. ex. arrêts du Tribunal fédéral 1C_57/2021 du 3 février 2022 cons. 3.1 et 1C_589/2020 du 25 mars 2021 cons. 3.1) et codifiée à l'art. 10 al. 1 aOC pour les projets de construction à autoriser dans des secteurs non entièrement équipés.

9. Si l'on en reste à une compréhension littérale des autorisations que D _____ a reçues en 2012 du Conseil communal de A _____, les travaux actuellement exécutés par Z _____ SA et contestés par les recours administratifs des CPPE

W _____ et X _____ auraient dû débiter dans les cinq ans à compter de l'entrée en force des permis n^{os} 12/11 et 12/27 (art. 51 al. 3 LC ; art. 53 al. 3 aOC), tandis que celle de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_548/2015 ; 1C_549/2015 /1C_134/2016 n'aurait pas à influencer le calcul.

Il s'ensuivrait que la durée de validité du permis n^o 12/11, qui n'a suscité aucun recours, aurait expiré en janvier 2018 (art. 53 al. 1 et 3 aOC ; art. 46 al. 1 LC). Quant au permis n^o 12/27, il serait devenu caduque en 2020, soit dans les cinq ans à compter de l'ACDP A1 15 183 du 16 juin 2015 rejetant le recours administratif de K _____ contre cette autorisation.

10. Pour appuyer son avis contraire, le Conseil d'Etat écrit, aux 9^e et 10^e § de la p. 5 de son prononcé du 18 mai 2022, que, s'il n'avait pas approuvé le plan d'exécution de la route de F _____, le constructeur n'avait aucune perspective de réaliser la totalité des ouvrages autorisés (p. 5 du prononcé dont recours).

Le Conseil communal de Y _____ voit dans cette circonstance un motif juridique dans l'acception de l'art. 51 al. 2 LC qui vise aussi les obstacles de droit public, et pas seulement ceux de droit privé, à l'utilisation d'une autorisation de bâtir (p. 2 et 3 du mémoire du 9 juin 2022).

Z _____ SA ajoute que, sans l'approbation du projet de la route de F _____, elle n'aurait pu utiliser les permis n^{os} 12/11 et 12/27, « car le quartier n'aurait pas été considéré comme équipé (cf. art. 19 LAT) ». De surcroît, la plupart des conduites en sous-sol devaient passer sous la future route (p. 5 ch. 29 ss de son mémoire du 4 juillet 2022).

11. Il est peu plausible que la plupart des conduites souterraines du projet de l'intimée seront sous la route de F _____ ; ce sera plutôt le cas des conduites publiques auxquelles ces conduites privées seront raccordées.

D'autre part, un équipement routier insuffisant du quartier aurait, de soi, dû entraîner le refus des permis n^{os} 12/11 et 12/27 au vu de l'art. 22 al. 2 lit. b LAT, ou leur octroi avec des clauses accessoires reportant la naissance du droit du constructeur de tirer parti de ces autorisations à une époque ultérieure où le projet de la route F _____ serait approuvé.

Une pareille clause serait en soi à qualifier de motif juridique entravant l'utilisation du permis et retardant le point de départ de sa durée de validité ou suspendant le décours de ce délai légal (art. 53 al. 1 et 2 aOC ; art. 51 al. 1 et 2 LC). Comme son existence

n'est ici pas claire, la réalité de l'empêchement juridique allégué par l'intimée et retenu par l'autorité de première instance et l'autorité attaquée devra être élucidée au fil de l'instruction du recours administratif des CPPE W _____ et X _____.

12. Sur les points discutés aux cons. 7 à 11, un probable échec du recours administratif des CPPE W _____ et X _____ n'est pas une prévision assez certaine ou fiable pour imposer à elle seule le refus de mesures provisionnelles qu'elle demandait (cons. 6).

13. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a évoqué cursivement (« par surabondance ») la lettre du 14 juillet 2021 du Conseil communal de Y _____ à Z _____ SA et aux investissements de cette société dans les travaux dont il s'agit.

L'autorité attaquée souligne elle-même le caractère accessoire de ce motif de sa décision. On ne s'y attardera : même s'il devait se révéler pertinent sur ce point, le prononcé entrepris n'en serait pas moins illégal dans son axe principal, à savoir son appréciation anticipée des chances de succès des recourantes.

14. Leurs conclusions sur le fond sont accueillies au vu du dossier, sans que l'on doive examiner l'ensemble des moyens soulevés de part et d'autre (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), ni administrer toutes preuves offertes. Leur requête de mesures provisionnelles est classée. Le prononcé du Conseil d'Etat du 18 mai 2022 est réformé ; Z _____ SA doit, en conséquence et dès réception de l'arrêt, interrompre immédiatement les travaux en cours dans le périmètre du plan de quartier « C _____ », ceci jusqu'à droit connu sur le recours administratif du 22 mars 2022 des CPPE W _____ et X _____ contre la décision du 15 février 2002 du Conseil communal de Y _____ (art. 80 al. 1 lit. e et 60 al. 1 LPJA).

15. Z _____ SA paiera un émolument de justice de 1500 fr., débours inclus. Sa quotité est arrêtée en fonction des critères légaux codifiant les règles générales d'équivalence et de couverture des frais (art. 3, 11, 13, 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 dépens sont refusés à la prénommée (art. 91 al. 1 LPJA) ; elle en versera aux CPPE W _____ et X _____, à hauteur de 1800 fr., débours et TVA compris ; leur montant est calculé au tarif légal (y c. TVA), compte tenu du volume de travail effectivement nécessaire, pour une défense adéquate des recourantes par leur avocat, et des autres critères usuels (art 91 al. 1 et 2 LPJA ; art. 4, 27, 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours A1 22 102 est admis. Le prononcé du Conseil d'Etat 18 mai 2022 est réformé. Il est ordonné à Z _____ SA d'interrompre immédiatement, dès réception du présent arrêt et jusqu'à droit connu sur le recours administratif des CPPE W _____ et X _____ contre la décision du 15 février 2022 du Conseil communal de Y _____, les travaux qu'elle a entrepris dans le périmètre du plan de quartier « C _____ », sur territoire de la commune de Y _____.
2. La requête de mesures provisionnelles est classée.
3. D _____ paiera 1500 fr. de frais de justice et versera 1800 fr. de dépens aux CPPE W _____ et X _____.
4. Les dépens sont refusés à Z _____ SA.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Philippe Pont, avocat à Sierre, pour les CPPE W _____ et X _____, à Maître Alexandre Zen-Ruffinen, avocat à Neuchâtel, pour Z _____ SA, à Maître Gaspard Couchepin, avocat à Martigny, pour le Conseil communal de Y _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 22 juillet 2022.