

Par arrêt du 14 janvier 2015 (1C_131/2014), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière de droit public interjeté par J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____ et Q_____ contre ce jugement.

A1 13 308

ARRÊT DU 6 FÉVRIER 2014

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

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

en la cause

J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____,
P_____, Q_____, R_____, S_____, T_____, U_____,
V_____, W_____, X_____, recourants, tous représentés par Maître
A_____

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Y_____, et Z_____, représentés par l'Etude B_____ et à la **COMMUNE DE C**_____

(construction d'un immeuble résidentiel à D_____)

recours de droit administratif contre la décision du 19 juin 2013

Faits

A. La parcelle n° xxx, folio xxx, du cadastre de la commune de C_____ comporte 999 m² issus de la division du n° xxx, propriété à parts égales des citoyens danois, respectivement britanniques, Y_____, Z_____ et E_____. Elle est située dans la station de D_____, au lieu-dit « F_____ », et est rangée en zone d'hôtel et d'habitat collectif, selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal de constructions et des zones (ci-après : RCCZ) adoptés par l'assemblée primaire de C_____ le 17 mars 2000 et approuvés en Conseil d'Etat les 13 juin 2001 et 27 novembre 2001. Sur le n° xxx, situé en limite sud-ouest, est érigé un ancien hôtel qui sert de colonie de vacances (colonie du F_____).

B. Une demande d'autorisation de construire un immeuble résidentiel sur le n° xxx fut déposée auprès de la commune (dossier n° xxx), le xxx 2009. A teneur des plans communiqués, ce projet incluait huit appartements aménagés sur quatre niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et combles), ainsi qu'un parking souterrain comportant dix places. Sa publication au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2009 suscita, les xxx suivants, les oppositions de plusieurs propriétaires voisins qui agissaient de concert et dénonçaient en particulier les proportions de la construction projetée, l'inadéquation des dessertes routières du secteur, l'illégalité de l'accès routier planifié, ainsi que la violation des règles en matière de distance à la limite et de densité.

Après avoir obtenu les prises de position des organes cantonaux consultés, la commune de C_____ délivra l'autorisation de construire sollicitée et écarta les oppositions, le 2 juin 2010, décision qu'elle communiqua le 9 novembre suivant. Entre-temps, le 24 septembre 2010, E_____ se dessaisit de sa part de propriété sur le n° xxx et fit inscrire au registre foncier une hypothèque légale en sa faveur qui fut radiée en 2012.

C. Certains parmi les opposants déboutés portèrent ensemble cette décision communale devant le Conseil d'Etat, le 6 décembre 2010, à la suite d'une requête d'effet suspensif qu'ils avaient déposée le 12 novembre précédent. Après avoir motivé leur qualité pour agir, ils se plainquirent en particulier de l'absence de pose de gabarits, soutenant que les dimensions du projet contesté étaient inappropriées au regard de l'environnement naturel et du bâti alentours. Ils rappelèrent que les dessertes routières du secteur n'étaient pas aptes à absorber le trafic généré par cette nouvelle construction et que l'accès routier planifié était illégal, car il supposait l'accord de

propriétaires voisins réticents à tolérer ce passage, violait certaines prescriptions de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1) et n'avait jamais été mis à l'enquête publique. Ils signalèrent aussi des lacunes et incertitudes dans le dossier d'autorisation de construire, relatives au sort des places de parc extérieures, à la ventilation du garage et à l'accessibilité de son issue de secours, à l'exigence d'un espace communautaire qu'impose l'article 141 alinéa 3 RCCZ, à l'adaptation du projet aux besoins des personnes handicapées (art. 28 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 – LC ; RS/VS 705.1) et à sa conformité aux normes de protection contre les incendies, ainsi qu'aux exigences Minergie et en matière de sondage géothermique. Ils invoquèrent, en lien avec ces lacunes, une violation de l'article 33 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) et des exigences de coordination (art. 16 LC). Ils réaffirmèrent, enfin, que les règles en matière de densité et de distances aux limites n'étaient pas respectées et que celles de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41) avaient été éludées.

Le 3 mars 2011, la commune de C_____ répondit aux arguments formulés dans ce recours, que Y_____ et Z_____ proposèrent de rejeter, pour autant que recevable, le lendemain.

Les recourants complétèrent leurs motifs, le 2 mai 2011, à la suite du dépôt par la commune de l'intégralité de son dossier, et requièrent la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure civile qu'ils avaient ouverte à l'encontre des constructeurs susnommés et qui portait sur l'étendue de servitudes permettant d'accéder aux parcelles dont ceux-ci sont propriétaires.

La commune de C_____ se détermina encore, le 23 mai suivant, à l'instar de Y_____ et Z_____, les 31 mai 2011, 31 octobre 2012 et 7 décembre 2012. Ceux-ci sollicitèrent en outre des modifications de leur projet pour ce qui avait trait à l'accès au n° xxx et aux places de parc extérieures, modifications que le conseil communal de C_____ proposa d'admettre sans nouvelle mise à l'enquête publique, le 18 avril 2013, et auxquelles les recourant s'opposèrent, les 17 avril et 13 mai 2013. Y_____ et Z_____ répondirent, le 21 mai suivant.

D. Le 19 juin 2013, le Conseil d'Etat rejeta le recours et autorisa les modifications du projet proposées par les constructeurs en vertu de l'article 57 OC, astreignant ceux-ci à déposer des plans complémentaires relatifs à la sortie de secours et aux installations de ventilation et d'évacuation d'air du garage souterrain, qui devaient être approuvés

par la commune de C_____ avant la délivrance du permis d'habiter. D'abord, il rejeta les offres de preuve formulées par les recourants, releva que la commune n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en n'exigeant pas la pose de gabarits (art. 38 OC) et déclara irrecevables les griefs tirés d'une violation de la LFAIE, puisque le Service des registres fonciers et de la géomatique (ci-après : SRFG), autorité compétente pour en connaître, avait déclaré attendre l'entrée en force du permis de bâtir avant de procéder aux contrôles nécessaires (cf. lettre du 5 juillet 2011). Ensuite, il constata que la hauteur du bâtiment projeté, à 10.95 m ou 10.30 m selon qu'elle était mesurée à l'aune de l'article 152 RCCZ ou de l'article 11 alinéa 2 LC, respectait le maximum de 11 m imposé par la servitude inscrite à charge du n° xxx. Il ajouta que le garage, entièrement enterré, n'avait pas à tenir la distance à la limite sur les trois côtés où il ne présentait pas de façade (art. 22 al. 1 LC). Le Conseil d'Etat écarta sommairement les griefs qui concernaient la procédure d'obtention du label Minergie, les adaptations requises en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées, la protection incendie, le sondage géothermique et la garantie d'un espace communautaire suffisant sur la parcelle, ainsi que ceux qui dénonçaient le surdimensionnement du projet, celui-ci devant être implanté dans un secteur précisément affecté à l'habitat collectif. S'agissant de l'accès à la parcelle n° xxx, il observa que les critiques des recourants étaient sans objet en tant qu'elles concernaient une desserte par le nord, seul un accès par le sud étant prévu par les constructeurs. Il considéra que le tracé de cet accès, garanti par des servitudes de passage sur les n^{os} xxx et xxx, était conforme aux exigences des articles 214 alinéa 2 LR et 142 alinéa 2 RCCZ et qu'à teneur de la norme VSS SN 640 045, il permettait de desservir sans problème le projet de construction querellé.

E. Le 26 juillet 2013, les propriétaires voisins J_____ et K_____ (n° xxx), L_____ et M_____ (n^{os} xxx, xxx, xxx), N_____ et O_____ (n° xxx), P_____ et Q_____ (n° xxx), R_____ et S_____ (n° xxx), T_____ et U_____ (n° xxx), V_____ (n^{os} xxx et xxx) et W_____ et X_____ (n° xxx) conclurent céans, sous suite de dépens, à l'annulation du permis de construire et au renvoi du dossier à l'autorité communale pour complément d'instruction et nouvelle mise à l'enquête publique. Ils soutinrent que l'ajout d'une ventilation dans le parking ne constituait pas une modification anodine du projet et qu'à ce titre, dite modification devait être portée à la connaissance de tout voisin afin qu'il puisse, le cas échéant, défendre ses droits. A leur avis, cette lacune affectant les plans approuvés ne pouvait pas être guérie en faisant l'économie d'une nouvelle enquête publique, au contraire de ce que permettait l'article 57 OC pour les modifications de

projet secondaires. Ils se référèrent, à cet égard, à une affaire jugée successivement par la Cour de céans (ACDP A1 12 334 du 19 avril 2013) et par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_553/2013 du 3 juin 2013). Les recourants invoquèrent ensuite une violation de l'article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), dans la mesure où les modifications du projet avaient été autorisées après l'entrée en vigueur de cette disposition qui était, dès lors, applicable à l'ensemble de ce projet d'habitation. Ils réaffirmèrent encore que les prescriptions de la LFAIE avaient été éludées, car E_____ avait pu acquérir et revendre sa part du n° xxx, alors que cette loi proscrivait ce genre d'opération immobilière menée par un citoyen étranger non domicilié en Suisse. Ils soutinrent qu'il était arbitraire et contraire au principe de la coordination (art. 16 LC) d'attendre l'entrée en force du permis de bâtir avant d'entreprendre les contrôles nécessaires sous l'angle de la LFAIE, comme le faisait le SRFG. Les recourants critiquèrent encore les incertitudes liées à l'absence de place réservée aux activités communautaires, relevant que la construction d'un tel aménagement imposé par l'article 141 RCCZ devait être mise à l'enquête publique. Ils affirmèrent aussi que la démolition de la terrasse sise devant la colonie du F_____, nécessaire à l'aménagement des places de parc extérieures n^{os} 3 à 7 selon le plan d'aménagements approuvé le 9 novembre 2010, aurait dû être mise à l'enquête publique et allait prêter les possibilités de parking pour les usagers de la colonie. Ils rappelèrent que l'implantation d'une construction aussi massive allait dénaturer le site, bâti pour l'essentiel de chalets individuels, et engendrer de multiples problèmes d'accès à véhicule. Enfin, ils mirent à nouveau en doute la reconnaissance du label Minergie au projet et indiquèrent que celui-ci devait être adapté afin de respecter les normes garantissant l'accès des personnes handicapées, l'autorité compétente en la matière ayant accordé aux constructeurs une dérogation injustifiée, dont le Conseil d'Etat s'était abstenu d'examiner la légalité, à leur avis à tort, en prétendant que les modifications éventuelles n'étaient en tout état de cause pas soumises à autorisation.

A titre de moyens de preuve, les recourants proposèrent le dépôt du dossier complet de la cause, ainsi que ceux relatifs à un autre projet de construction contesté sur le n° xxx voisin, à la procédure LFAIE devant le SRFG et à la procédure pénale ouverte devant le Ministère public du canton du Valais contre les constructeurs pour violation de cette loi. Ils joignirent à leur recours en particulier deux photographies des lieux.

Le 4 septembre 2013, le Conseil d'Etat déposa son dossier complet et proposa de rejeter le recours.

Y_____ et Z_____ prirent la même conclusion, le 30 septembre suivant, sous suite de dépens et pour autant que le recours soit recevable. Ils relevèrent notamment que leur projet de construction était conforme à la destination de la zone d'hôtel et d'habitat collectif où était rangé le n° xxx, que la problématique de la LFAIE ne relevait pas du litige de droit des constructions à l'examen et que l'article 75b Cst. ne s'appliquait pas au projet approuvé qui avait été très légèrement remanié après l'entrée en vigueur de cette disposition le 11 mars 2012. Ils affirmèrent, s'agissant du parking souterrain, que le projet ne requérait en réalité pas de modifications, mais de simples précisions, pour répondre aux exigences du Service de la protection de l'environnement (ci-après : SPE), la ventilation pouvant en particulier être assurée de manière naturelle. Pour le reste, ils soutinrent que la réalisation de l'accès routier au n° xxx ne posait pas de difficultés et que le respect des normes pour handicapés et Minergie était assuré. Y_____ et Z_____ requièrent également le dépôt du dossier complet de l'affaire et joignirent à leur envoi, en particulier, les copies de courriels échangés avec le SRFG et celles de plans relatifs aux aménagements extérieurs et au parking souterrain.

La commune de C_____ se détermina elle aussi, le 30 septembre 2013.

Le 14 octobre suivant, les recourants maintinrent leurs conclusions, demandant en sus formellement l'annulation de la décision du Conseil d'Etat et produisant trois copies de plans. Ils réitérèrent leur requête visant le dépôt par cette autorité du dossier relatif à un projet de construction contesté sur le n° xxx, mettant en exergue les liens entre ledit projet et celui prévu sur le n° xxx.

Y_____ et Z_____ dupliquèrent le 28 novembre 2013 ; les recourants se déterminèrent encore le 2 décembre suivant. Sept jours plus tard, les prénommés indiquèrent qu'ils retiraient leur projet de construction sur le n° xxx. Le 18 décembre 2013, ils signalèrent les développements récents du contentieux pénal les opposant aux recourants, le Ministère public n'étant pas entré en matière, le 12 décembre 2013, sur la dénonciation pénale déposée par les recourants à leur encontre et ayant, le 28 novembre précédent, reconnu K_____ coupable de diffamation et d'injure.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). Les époux L_____ et M_____ sont propriétaires des parcelles n^{os} xxx et xxx,

en limite nord-ouest du n° xxx sur lequel est prévu le projet de construction litigieux. Cette proximité spatiale fait qu'ils sont spécialement touchés par l'autorisation de construire accordée à Y_____ et Z_____ et qu'ils ont ainsi qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA), ce qui permet à la Cour d'entrer en matière en s'abstenant de vérifier s'il en va de même pour les autres recourants, propriétaires de biens-fonds plus ou moins éloignés du n° xxx.

1.2 L'autorité précédente a déposé son dossier complet, incluant celui de la commune de C_____, de sorte que la requête des recourants en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Il n'est par contre pas utile de requérir en sus le dépôt des dossiers relatifs au projet de construction contesté sur le n° xxx voisin, celui-ci ayant été finalement abandonné par Y_____ et Z_____. Est également superflue la production des dossiers concernant la procédure LFAIE devant le SRFG et celle ouverte devant le Ministère public contre les constructeurs pour violation de cette loi. Les griefs invoqués en la matière dans le litige de droit public des constructions ici à l'examen peuvent en effet être traités en l'état des pièces déposées (cf. infra consid. 3 ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428 s. et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b).

2. Il y a lieu de relever, préliminairement, que les constructeurs ont renoncé à leur projet de construction sur le n° xxx, où est bâti l'ancien hôtel du F_____. Partant, les griefs que les recourants développent par rapport à ce projet et à ses liens avec celui prévu sur le n° xxx, en particulier dans leur réplique du 14 octobre 2013, tombent à faux et peuvent être écartés sans autre discussion.

3.1 Les époux L_____ et M_____ et consorts soutiennent que les prescriptions de la LFAIE ont été éludées, car E_____ a acquis et revendu sa part du n° xxx à Y_____ et Z_____, alors que cette loi proscriit ce genre d'opération immobilière menée par un citoyen étranger non domicilié en Suisse. A leur avis, cela justifie l'annulation du permis de bâtir litigieux ; ils affirment qu'il est arbitraire et contraire au principe de la coordination (art. 16 LC) d'attendre l'entrée en force de ce permis avant d'entreprendre les contrôles nécessaires sous l'angle de la LFAIE, comme le propose le SRFG.

3.2 C'est à juste titre que le Conseil d'Etat n'est pas entré en matière sur les griefs que les recourants invoquaient en lien avec une violation de la LFAIE. Cette législation s'applique à l'acquisition d'immeubles ; or, cette opération est étrangère à la procédure ouverte dès 2009 par Y_____, Z_____ et E_____, et qui concerne le

droit des constructions. Le litige porté céans, duquel E_____ est d'ailleurs absent puisqu'il n'est plus copropriétaire du n° xxx, a trait à la régularité du permis de bâtir délivré par la commune de C_____ et non à la problématique de l'acquisition d'immeubles par des personnes résidant à l'étranger, pour laquelle le SRFG est l'autorité de référence. La question d'une éventuelle violation des prescriptions de la LFAIE n'a donc pas à être traitée dans le cadre du litige de droit public des constructions à l'examen (dans le même sens, cf. p. ex. ACDP A1 07 113 du 28 septembre 2007 consid. 2). Elle peut être renvoyée à la procédure indépendante que le SRFG mènera, le cas échéant, sans qu'il faille y déceler une violation des exigences de coordination, d'où suit que les critiques formulées en la matière par les recourants doivent être rejetées dans la mesure où elles sont recevables.

4.1 Dans la décision attaquée, le Conseil d'Etat a autorisé les modifications du projet proposées par les constructeurs en vertu de l'article 57 OC, astreignant ceux-ci à déposer des plans complémentaires relatifs à la sortie de secours et aux installations de ventilation et d'évacuation d'air du parking souterrain, qui devaient être approuvés par la commune de C_____ avant la délivrance du permis d'habiter. Les recourants contestent cette manière de faire. Ils affirment que ces modifications du projet de construction autorisé ne sont pas anodines et qu'à ce titre, elles doivent être portées à la connaissance de tout voisin, les lacunes affectant les plans approuvés ne pouvant pas être guéries en faisant l'économie d'une nouvelle enquête publique, au contraire de ce que permet l'article 57 OC pour les modifications de projet secondaires.

4.2 Les recourants se réfèrent à une affaire jugée successivement par la Cour de céans (ACDP A1 12 334 du 19 avril 2013) et par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_553/2013 du 3 juin 2013), qui concernait en particulier la construction d'un parking souterrain, dont les plans autorisés ne mentionnaient ni les appareils techniques de la ventilation mécanique ni la cheminée d'évacuation de l'air vicié ou malodorant. La Cour a estimé que cette lacune contrevenait à l'article 35 OC, qui exigeait la production des « documents nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions » (al. 1), notamment, des plans « des installations d'aération, de production d'énergie et d'évacuation de la fumée, des matériaux principaux et des autres installations » (let. a). Elle a ainsi qualifié la demande d'autorisation de construire de lacunaire, des objets en soi soumis à la procédure d'autorisation de construire n'ayant pas été approuvés comme ils auraient dû l'être (ACDP A1 12 334 consid. 2.1.1 et les références). Mais elle n'a pas pour autant annulé le permis de bâtir litigieux, le dépôt subséquent de plans complétés auprès de l'autorité communale permettant de

guérir un vice de ce genre, conformément à ce que prévoit l'article 57 OC pour une modification secondaire du projet (consid. 2.1.2 et la référence à l'ACDP A1 10 80 du 4 février 2011), procédé au sujet duquel le Tribunal fédéral n'a rien trouvé à redire (arrêt 1C_553/2013 consid. 2.4).

Constatant que le projet de construction de Y_____ et Z_____ était lacunaire, le Conseil d'Etat s'en est précisément tenu à la solution qui vient d'être exposée ; il a jugé que ces lacunes affectant le dossier d'autorisation de construire ne touchaient pas aux caractéristiques principales du projet, celui-ci pouvant être complété sans nouvelle mise à l'enquête publique, les tiers concernés devant toutefois être entendus (cf. décision attaquée consid. 4c). C'est, dès lors, à tort que les recourants invoquent cette jurisprudence pour solliciter l'annulation du permis de bâtir qu'ils contestent. Ils ne peuvent davantage être suivis lorsqu'ils soutiennent que les compléments au projet sont déterminants au point de nécessiter la reprise de la procédure de droit des constructions ab initio. La création d'une sortie de secours pour le parking souterrain ne touche manifestement pas à une caractéristique principale du projet de construction, au sens de l'article 57 alinéa 2 OC ; il s'agit d'une modification secondaire qui peut être autorisée sans mise à l'enquête publique, comme l'a admis l'autorité précédente. Il en va de même pour la mise en place d'éléments de ventilation, ainsi que cela a été jugé dans l'affaire A1 12 334. D'ailleurs, les constructeurs ont mis en évidence que la ventilation pourra être assurée de manière naturelle, sans système mécanique et sans nuisance pour le voisinage (cf. détermination du 30 septembre 2013 p. 9 s.). Au demeurant, l'autorité communale ménagera aux opposants une occasion de se faire entendre avant que ne soient définitivement réglées ces questions, ce qui laissera aux intéressés la faculté, le cas échéant, de recourir contre la décision municipale complémentaire au permis critiqué. Dans ces conditions, l'application des articles 57 al. 3 et 4 OC, telle que décidée par le Conseil d'Etat, est régulière et en adéquation avec la jurisprudence.

5.1 Les recourants critiquent encore les incertitudes liées à l'absence de place réservée aux activités communautaires, relevant que la construction d'un tel aménagement imposé par l'article 141 alinéa 3 RCCZ doit être mise à l'enquête publique.

5.2 Aux termes de cette disposition, le 15 % de chaque parcelle occupée par des immeubles ou de l'habitat groupé est réservé à des espaces communautaires accessibles à tous les habitants, d'un seul tenant et dont la plus petite dimension ne sera pas inférieure à 10 m. Les plans déposés ne font pas mention d'un tel espace, mais les

autorités précédentes ont estimé que la parcelle n° xxx disposait d'une surface non bâtie importante et susceptible d'accueillir un aménagement de ce type, non soumis en tant que tel à autorisation de construire. Y_____ et Z_____ ont confirmé ces avis en déposant, le 30 septembre 2013, un extrait de plan indiquant la possibilité de réserver 150 m² dans l'angle sud du n° xxx à l'aménagement d'un espace communautaire. L'immeuble résidentiel projeté peut donc être implanté à l'endroit prévu tout en respectant les exigences tirées de l'article 141 RCCZ, auxquelles les constructeurs sont astreints et qu'ils n'ont pas contestées. Partant, il ne s'agit pas d'un motif pouvant conduire à l'annulation du permis de construire litigieux. Quant à la nécessité de soumettre la construction de cet aménagement à autorisation, elle ne ressort pas de l'article 19 OC, la teneur de l'article 20 chiffre 3 lettre a OC – qui exclut de ce régime notamment les places de jardin non couvertes et les bacs à sable et bassins pour enfants – justifiant même d'admettre le contraire (dans le même sens, cf. ACDP A1 12 160 du 19 avril 2013 consid. 25). L'ATF 123 II 74, que citent les recourants, ne qualifie pas d'installation à part entière une place de jeux pour enfants aménagée devant un immeuble locatif (cf. consid. 3c), de sorte qu'on ne peut en tirer aucune conclusion claire. Cela importe peu en définitive ; du moment que cet aménagement est réalisable en l'état du projet, il n'y a pas matière à annuler le permis de bâtir contesté.

6.1 Les époux L_____ et M_____ et consorts affirment aussi que la démolition de la terrasse sise devant la colonie du F_____, nécessaire à l'aménagement des places de parc extérieures n^{os} 3 à 7 selon le plan approuvé le 9 novembre 2010, aurait dû être mise à l'enquête publique et qu'elle allait prêter les possibilités de parking pour les usagers de la colonie

6.2 Cet argument tombe manifestement à faux. Déjà devant le Conseil d'Etat, le 31 octobre 2012, les constructeurs ont expliqué que les places extérieures n^{os} 3 à 7 figurant sur le plan d'aménagement avaient été mentionnées à titre indicatif, ne faisant pas partie du projet de construction en tant que tel, puisque sises sur le n° xxx voisin. En réalité, le projet prévoit douze places de parc : neuf dans le garage souterrain et trois à l'extérieur (n^{os} 4, 11 et 12), au nord et à l'est, tel que cela ressort des plans déposés le 31 octobre 2012 (pièces 2a et 2b). Le Conseil d'Etat a écarté à juste titre ces griefs (cf. décision attaquée consid. 5a et 5c).

7. Les recourants arguent à nouveau que l'implantation de cet immeuble résidentiel va dénaturer le site, bâti pour l'essentiel de chalets individuels ; ils invoquent une violation de l'article 17 LC, dans une formulation pratiquement identique à celle figurant dans

leur recours administratif. La question de savoir si cette manière de faire est conforme aux exigences de motivation découlant des articles 80 alinéa 1 lettre c et 48 alinéa 2 LPJA peut demeurer ouverte. En effet, il suffit de constater que le Conseil d'Etat s'est déjà prononcé sur ce grief matériel, expliquant que le bâtiment résidentiel projeté, dont les dimensions n'excédaient pas celles de nombreux autres édifices du secteur (v. à ce sujet photographies n^{os} 20 à 33 déposées le 4 mars 2011 par les constructeurs devant le Conseil d'Etat), devait être autorisé dans cette zone précisément dédiée à l'habitat collectif (cf. décision attaquée consid. 3a). La Cour se limite à faire sienne cette argumentation, à laquelle les recourants sont simplement renvoyés, en l'absence de nouveaux motifs invoqués céans.

8.1 Les époux L_____ et M_____ et consorts critiquent encore l'accès à véhicule au n° xxx, qu'ils jugent insuffisant pour absorber le trafic de ce secteur et contraire aux prescriptions de la LR et aux normes VSS en matière de déclivité. Ils ajoutent que la réalisation de cet accès n'a jamais été mise à l'enquête publique alors que tel aurait dû être le cas, l'aménagement de murs de soutènement étant nécessaire.

8.2 Force est d'abord de constater qu'aucun des recourants n'utilisera l'accès critiqué pour atteindre sa parcelle en véhicule, les n^{os} xxx et xxx à xxx étant desservis en amont, de sorte qu'on discerne mal quels intérêts propres ils voudraient défendre en émettant les griefs précités. Ceci dit, à teneur des plans approuvés, il est prévu d'aménager le chemin de terre battue qui part de la voie publique (Route de D_____) et longe la partie nord des n^{os} xxx et xxx, avec des pentes oscillant entre 12,76 % sur le n° xxx et 14,98 % sur le n° xxx où doit être érigé le bâtiment contesté. Ce chemin a été créé lors de la construction des chalets sur les n^{os} xxx et xxx et Y_____ et Z_____ ont obtenu des propriétaires concernés l'inscription de servitudes de passage légalisant un accès privé large de 3,5 m vers leur parcelle. Les recourants persistent à soutenir que la pente de celui-ci ne respecte pas la LR. La déclivité prévue est pourtant inférieure aux 15 % que mentionne l'article 214 alinéa 2 LR (cf. aussi art. 142 al. 2 RCCZ), ce qui permet d'écarter ce grief, comme l'a fait à juste titre l'autorité précédente (cf. décision attaquée consid. 6c). Quant à une éventuelle violation des normes VSS qui recommanderaient une pente maximale à 12 %, elle ne serait pas de nature à rendre cet accès illégal, lesdites normes n'ayant pas force obligatoire. Mis à part les huit appartements projetés, la route privée en question ne pourra éventuellement desservir qu'un ou deux chalets individuels, avant de rejoindre la voie publique, à quelques dizaines de mètres à l'est. Dans ces conditions, le projet ne devrait pas engendrer un surcroît critique de trafic automobile sur cette voie d'accès qui

paraît adaptée. Les recourants n'apportent en tous les cas aucun élément concret étayant leur point de vue qui prend le contrepied de ces constatations. Il y a lieu de relever, en outre, que leurs craintes liées à la construction d'un autre chalet résidentiel sur le n° xxx ne sont plus actuelles, ce projet ayant été abandonné. Le grief relatif à l'accessibilité des places de parc extérieures est quant à lui infondé, les trois places prévues selon la nouvelle configuration autorisée (cf. supra consid. 6 et pièces 2a et 2b déposées le 31 octobre 2012) étant tout à fait accessibles. Pour le reste, cet accès privé a été mesuré et établi sur des plans dûment approuvés par l'autorité communale. Il fait partie de la demande de permis de bâtir et, à ce titre, a été mis à l'enquête publique. Les allégations des recourants qui tablent sur la construction de murs de soutènement ne correspondent pas aux plans approuvés, auxquels les constructeurs devront se tenir. En l'état, il y a donc lieu de se référer, comme l'a fait à bon droit l'autorité précédente, aux documents approuvés, dont rien n'indique qu'ils prévoient une solution manifestement irréalisable s'agissant de cet accès. Si tel devait toutefois être le cas, les constructeurs seront alors tenus de demander une nouvelle modification de leur projet, le cas échéant avec mise à l'enquête publique. Mais toute discussion à ce sujet est en l'état prématurée, si bien que les griefs que formulent les recourants sur ce point sont à rejeter.

9. Ceux-ci mettent à nouveau en doute la reconnaissance du label Minergie au projet et contestent le bonus d'indice de 15 % ainsi obtenu par Y_____ et Z_____. Les prénommés, ainsi que la commune de C_____, attestent que le projet bénéficie d'un certificat Minergie provisoire (n° xxx), ce qu'une recherche sur le site Internet www.minergie.ch > Liste des bâtiments (dernière consultation le 6 février 2014) permet de confirmer. Celui-ci n'est délivré qu'après un examen complet du dossier (contrôle d'entrée, contrôle de détail, vérification par des physiciens du bâtiment ; cf. www.minergie.ch > Standards et Technique > Minergie, dernière consultation le 6 février 2014). Il n'y a donc pas de raison particulière de penser que le bonus d'indice contesté ait été obtenu irrégulièrement. Le permis de bâtir délivré mentionne en outre expressément que le permis d'habiter ne sera délivré qu'à la réception d'un certificat définitif. Dès lors, les critiques des recourants doivent être écartées.

10.1 Ils invoquent aussi une violation de l'article 28 LC, indiquant que le projet devait être adapté afin de respecter les normes garantissant l'accès des personnes handicapées, l'autorité compétente en la matière ayant accordé aux constructeurs une dérogation injustifiée, dont le Conseil d'Etat s'était abstenu d'examiner la légalité, à leur avis à

tort, en prétendant que les modifications éventuelles n'étaient en tout état de cause pas soumises à autorisation.

10.2 Consulté avant la délivrance du permis de bâtir litigieux, l'Office de coordination pour handicapés a observé que les plans déposés ne respectaient pas les exigences de la législation topique sur deux points. Le premier concernait les accès à l'entrée de l'immeuble et au rez-de-chaussée, qui étaient inaccessibles en chaise roulante notamment en raison de marches d'escalier. L'Office a toutefois pris en considération la topographie du lieu, la taille de l'immeuble et l'existence d'un ascenseur pour admettre une dérogation à la législation, estimant que l'aménagement d'un accès secondaire praticable depuis le sous-sol était suffisant. Le second point avait trait aux aménagements intérieurs, la largeur des portes (80 cm min.) et des corridors (120 cm min.) devant être adaptée. Ces deux exigences ont été reprises, sous la rubrique « conditions des services cantonaux » (ch. 2.5), dans l'autorisation de construire délivrée par la commune de C_____ ; les constructeurs sont donc tenus de les respecter. Comme le relèvent les recourants, cela implique certaines adaptations du projet de construction. Ceux-ci se trompent toutefois lorsqu'ils affirment que ces modifications nécessiteront une nouvelle mise à l'enquête publique. Il s'agit en effet d'aménagements à l'intérieur du bâtiment projeté, pour lesquels l'article 20 chiffre 2 OC exclut précisément l'obligation de déposer une demande d'autorisation de construire (cf. p. ex. ACDP A1 11 118 du 11 octobre 2011 consid. 2b à 2d). Partant, la validité du permis de bâtir litigieux n'est pas remise en cause ; le projet devra simplement être adapté afin de correspondre aux exigences précitées sans que cela ne nécessite de complément soumis à l'enquête publique. Les conclusions des recourants en annulation dudit permis ne peuvent donc pas être suivies.

10.3 Contrairement à ce que ceux-ci soutiennent, l'Office de coordination pour handicapés a motivé la dérogation qu'il a accordée aux constructeurs en matière d'accès. Il s'est fondé sur la topographie du lieu, sur la taille relative du bâtiment et sur la présence d'un ascenseur, pour juger qu'un accès praticable par le sous-sol (garage) était suffisant. Avec cette garantie et les exigences posées en matière de largeur de portes et de corridors, les différents niveaux du bâtiment (à l'exception des combles) seront accessibles en fauteuil roulant. Force est donc de considérer que la réalisation de ces conditions permet de respecter l'objectif que définit l'article 22 alinéa 3 de la loi sur l'intégration des personnes handicapées du 31 janvier 1991 (LIPH ; RS/VS 850.6). La « coordination » que les recourants sollicitent avec l'accessibilité de la colonie du F_____, sur le n° xxx voisin, n'est manifestement pas requise, s'agissant de

bâtiments en l'état complètement indépendants, dont les conditions d'accès doivent être examinées distinctement.

11.1 Enfin, les recourants invoquent une violation de l'article 75b Cst. Ils admettent que cette disposition entrée en vigueur le 11 mars 2012 est en principe inapplicable au projet en question autorisé en 2010. Ils soulignent cependant que ce projet a été modifié après l'entrée en vigueur de cette disposition et y voient un motif justifiant son application dans le cas particulier.

11.2 Le Tribunal fédéral a jugé, dans un arrêt du 22 mai 2013 (ATF 139 II 243 consid. 9 à 11 p. 249 ss), que l'article 75b Cst. est directement applicable depuis le 11 mars 2012 dans les communes atteignant le taux de 20 % de résidences secondaires. Il a retenu que cette nouvelle disposition constitutionnelle contient, pour les communes concernées, une interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires et a précisé que ce régime est en principe applicable lorsque le permis de construire est accordé en première instance après le 11 mars 2012, même si la demande a été présentée auparavant ; il en va de même pour les permis de construire qui, après cette date, sont modifiés dans une mesure importante dans le cadre d'une procédure de recours (ATF 139 II 263 consid. 7 p. 268).

Il n'est pas contesté que le permis accordé avant le 11 mars 2012 à Y_____ et Z_____ échappe en principe au régime que prévoit l'article 75b Cst. Il reste à vérifier s'il a été modifié après-coup dans une mesure importante. Tel n'est manifestement pas le cas. Les modifications que les recourants signalent, en lien avec le projet de construction envisagé sur la parcelle voisine n° xxx, ne sont plus d'actualité, les constructeurs ayant retiré ledit projet. Quant aux autres modifications ou compléments évoqués dans les considérants précédents (cf. supra consid. 4 et 10), ils ne sauraient être qualifiés d'importants, ne nécessitant en particulier pas de nouvelle mise à l'enquête publique. Il s'ensuit que l'article 75b Cst. demeure inapplicable au projet litigieux, ce qui conduit au rejet du grief formulé par les recourants.

12.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

12.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA). Privés de dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA), ils verseront en outre une indemnité à Y_____ et Z_____, qui ont pris une conclusion dans ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

12.3 Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par les recourants à la partie adverse sont fixés à 2000 fr. (art. 27 et 39 LTar), eu égard en particulier aux déterminations déposées les 30 septembre et 28 novembre 2013.

Prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge des époux L_____ et M_____ & consorts, solidairement entre eux ; les dépens leur sont refusés.
3. Les époux L_____ et M_____ & consorts verseront 2000 fr. à Y_____ et Z_____ pour leurs dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître A_____ pour les recourants, à l'Etude B_____ pour Y_____ et Z_____, à la commune de C_____ et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 6 février 2014.