A1 16 228

ARRÊT DU 21 JANVIER 2021

Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Patrizia Pochon, greffière,

en la cause

X _____ **SA**, recourante, représentée par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, à Sion, autorité attaquée, **CONSEIL MUNICIPAL DE A** _____, autre autorité, **HELVETIA NOSTRA**, tiers concerné, représentée par Maître N _____ et, **Y** _____, également tiers concerné, représentée par Maître O _____.

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 17 août 2016

Faits

A. Depuis le 1er janvier 2011, la commune de A _____ regroupe les ex-communes municipales de B _____, C _____ et D _____ qui ont passé un contrat de fusion, approuvé par le Grand Conseil en séance du 11 février 2009 et publié au Bulletin officiel du canton du Valais (B.O.) n° xxx du xxx 2009 (p. xxx), aux termes duquel les règlements des constructions, les plans d'affectation généraux des zones et les plans d'affectation spéciaux, au sens de l'article 12 de la loi d'application du 23 janvier 1987 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT ; RS/VS 701.1), des communes fusionnées conservaient leur validité, à l'intérieur des anciennes limites communales, jusqu'à leur harmonisation, laquelle devait intervenir avant le 31 décembre 2012 (art. 21 dudit contrat de fusion). En l'absence d'un règlement communal des constructions harmonisé, le RCCZ de l'ancienne commune de D _____ trouve application au présent cas d'espèce qui porte sur des autorisations de bâtir annulées par le Conseil d'Etat qui avaient été délivrées avant le 31 décembre 2012.

B. Adopté par l'assemblée primaire les 20 décembre 1995, 27 juin 1997, 16 juin 2004, 20 juin 2008 et homologués par le Conseil d'Etat les 26 juin 1996, 1er octobre 1997, 7 juillet 1999, 12 janvier 2005, 18 mai 2005 et 11 mars 2009, le règlement des constructions et des zones de la commune de D _____ (ci-après : RCCZ), range les parcelles nos xx1, xx2, xx3 et xx4, plan xxx, sises au lieu dit « E _____ », ainsi que la parcelle n° xx5, plan xxx, sise au lieu dit « F _____ » en « Zone 3 : zone de chalets 0.3 », à savoir une zone d'habitations à caractère individuel et touristique pour l'ensemble de la zone de chalets sur le territoire communal (art. 54 RCCZ).

C. Le 11 septembre 2012 (*recte* : 19 juillet 2012), X _____ SA a déposé des demandes distinctes pour construire six chalets sur les parcelles nos xx5, xx1, xx2, xx3, xx4 et xx6 (laquelle ne fait pas l'objet de la présente procédure), immeubles dont elle est propriétaire. Le projet prévoyait deux places de stationnement par habitat, à savoir deux emplacements extérieurs sur les parcelles nos xx5, xx3 et xx4, ainsi que quatre cases (trois extérieures, une intérieure) sur la parcelle n° xx1, dont deux étaient destinées aux occupants du n° xx2.

Le même jour, cette société a encore déposé une requête relative à l'aménagement d'une route d'accès sur les parcelles nos xx5, xx1, xx2, xx3 ,xx4 et xx6 en lien avec les chalets projetés.

La publication de ces projets au B.O. n° xxx du xxx 2012 (p. xxx) a suscité plusieurs oppositions dont celles de Y _____ (pour les projets situés sur les parcelles n^{os} xx1, xx2, xx3 et xx4) et de l'association Helvetia Nostra (en lien avec les permis demandés sur les parcelles n^{os} xx5, xx1, xx3, xx2 et xx4).

D. Le 5 novembre 2012, le Secrétariat et police des constructions (ci-après : SeCC) a pris acte que le dossier de demande d'autorisation de construire sur la parcelle n° xx4 était incomplet étant donné que le projet déposé devait respecter les normes sismiques SIA 261 si bien que « les rapports ad hoc établis par un ingénieur en génie parasismique » devaient être transmis pour le traitement du dossier.

E. En séance du 15 novembre 2012, le conseil municipal de A _____ (ci-après : le conseil municipal) a autorisé X _____ SA à traverser la parcelle communale n° xx7 « à condition de maintenir le passage et prendre toutes les précautions concernant le bisse ».

F. Le SeCC a consulté plusieurs services dans le cadre de l'instruction des dossiers de constructions. Il ressort de la synthèse des prises de position des organes consultés que le Service des routes et des cours d'eau (ci-après : SRCE) a préavisé les différents projets comme suit :

Parcelle n° xx5

Préavis positif avec les « recommandations » suivantes :

« - Le bâtiment est implanté en zone de danger hydrologique faible (jaune).
- Il est recommandé d'intégrer des mesures constructives afin de limiter/supprimer les infiltrations d'eau, en cas de crues à l'intérieur des locaux.
- Une attention toute particulière devra être portée au sous-sol : pas de stockage de bien important, l'information doit être faite aux propriétaires/locataires, assurer une voie de fuite en cas d'inondation.
- La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des crues ou laves torrentielles ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant / de son assurance.
- Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée. »

Parcelle n° xx1

Préavis négatif, en attente de compléments :

« Situation :

- La parcelle se situe en zone de danger hydrologique moyen (bleu) causé par le bisse de G _____.
- Les personnes sont en danger à l'extérieur des bâtiments, mais peu ou pas à l'intérieur. Il faut en principe compter dans cette zone sur des dégâts aux bâtiments, mais non sur la destruction soudaine de ces derniers, pour autant que le mode de construction ait été adapté aux conditions en présence.

- Le dossier soumis ne contient pas de précision sur les mesures de protection du projet contre les dangers hydrologiques.

Complément :

Une analyse locale de la situation de danger doit être faite par un bureau spécialisé et des propositions de protection d'objet seront, le cas échéant, intégrées au projet :

- définir la situation effective de danger ;
- déterminer des mesures de protection protégeant l'ensemble de la parcelle ;
- vérifier l'impact d[e] ces mesures sur les parcelles avoisinantes ;
- les mesures de protection doivent être intégrées sur les plans de situation et de détail ;
- élaborer une carte de danger "après mesures".

Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée. »

Parcelle n° xx2

Préavis positif sous conditions :

« Situation :

- La parcelle se situe en zone de danger hydrologique moyen (bleu) causé par le torrent de G _____.
- Les personnes sont en danger à l'extérieur des bâtiments, mais peu ou pas à l'intérieur. Il faut en principe compter dans cette zone sur des dégâts aux bâtiments, mais non sur la destruction soudaine de ces derniers, pour autant que le mode de construction ait été adapté aux conditions en présence.
- Le dossier soumis ne contient pas de précision sur les mesures de protection du projet contre les dangers hydrologiques.
- Un avant-projet d'aménagement sécuritaire du torrent a été étudié en 2008 et doit être finalisé et réalisé par la Commune de A _____.

Conditions:

- Le requérant doit, en coordination avec la commune, entreprendre à sa charge des mesures de sécurisation de la parcelle du projet, resp. de la construction.
- En parallèle et en complément, la Commune de A _____ accélère les études permettant de sécuriser le périmètre concerné par les débordements du torrent. Le requérant pourra être appelé à participer aux mesures d'aménagement.
- Les mesures de protection de la parcelle, resp. de la construction, doivent être dimensionnées par un bureau spécialisé puis intégrées sur les plans de situation et de détail et réalisées.
- Une carte de danger après mesure doit être réalisée. La situation de danger des parcelles avoisinantes ne doit [pas] être aggravée par les mesures.
- Un rapport de conformité décrivant les mesures de protection intégrées au projet sera établi à la fin des travaux ; ce rapport sera transmis à l'autorité communale compétente et sera intégré dans l'autorisation d'habiter ; ce rapport sera transmis au SRCE pour information.
- Les habitants/utilisateurs seront informés de la situation de danger.
- Etant donné l'accès non protégé, la parcelle doit être intégrée dans le plan d'alarme de la commune.
- La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des débordements et des inondations ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant, resp. de son assurance.

Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

La commune est en charge de faire respecter ces conditions et de prendre contact avec le SRCE pour les études du projet d'aménagements sécuritaires. »

Parcelle n° xx3

Préavis positif sous conditions :

> « La construction de l'accès ne doit pas dénaturer le lit du cours d'eau et de ses berges.
>
> Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.
>
> Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soient respectées ».

Parcelle n° xx4

Aucun préavis du SRCE en lien avec la parcelle n° xx4 n'a été repris dans la synthèse des prises de position du 14 novembre 2012 quand bien même ce service se réfère, dans son avis complémentaire du 22 janvier 2013, à celui du 16 novembre 2012, lequel fait défaut au dossier.

S'agissant de la parcelle susvisée, il ressort également de la synthèse précitée que le géologue cantonal s'est notamment basé sur « l'avis sismique du bureau H _____ du 09.11.2012 » pour préaviser favorablement la requête. Or, ce document ne figure pas au dossier malgré l'injonction de la Cour de céans du 11 septembre 2020 visant à en ordonner l'édition. A cet égard, le conseil municipal a précisé le 1er septembre 2020 n'avoir « aucune trace de l'avis sismique ».

G. Le 14 décembre 2012, I _____ Sàrl a rédigé une note technique (xxx) évaluant la situation de danger d'inondation du torrent de G _____, ainsi que l'effet des écoulements sur les bâtiments projetés sur les parcelles nos xx5, xx1 à xx3, xx4 et xx6. Ce rapport contenait également des mesures de protection permettant de réduire les dommages. Il en ressort que les parcelles nos xx5, xx1 et xx2 sont traversées par le torrent de G _____ ou en sont proches. En cas de débordement, ces terrains seraient exposés à un écoulement. La carte de danger leur définit un degré de danger « jaune » à « bleu » en cas d'inondation dynamique de faible intensité étant précisé que la zone « bleue [danger moyen] » est une zone de réglementation où les constructions peuvent être autorisées sous conditions, alors que la zone « jaune [danger faible] » est essentiellement une zone de sensibilisation dans laquelle les constructions peuvent faire l'objet de restrictions particulières, voire être interdites si elles sont particulièrement vulnérables (p. 2).

La note retient que les structures prévues pour les chalets A (parcelle n° xx5), B (parcelle n° xx1), C (parcelle n° xx2), D (parcelle n° xx3), E (parcelle n° xx4) et F (parcelle n° xx6) résisteraient aux inondations attendues (inondation dynamique d'intensité faible), mais que les chalets E et F avaient, sur leur façade nord, une ouverture exposée au danger

d'inondation (p. 3). Par ailleurs, la route d'accès projetée pouvait devenir un vecteur d'acheminement de l'eau hors de la zone de danger et provoquer un report de danger sur les chalets D, E et F, lesquels avaient des ouvertures sensibles et étaient ainsi exposés (*ibidem*).

Les auteurs de ce rapport ont indiqué ensuite qu'un projet de réaménagement du torrent était en cours d'élaboration (p. 4). En cas de réalisation effective de celui-ci, la majorité des habitations, hormis le chalet A, pourraient être classées en danger résiduel. A cet égard, à l'exception de la place de parc prévue pour le chalet B, laquelle se situait intégralement dans l'espace défini pour le futur lit du torrent, le reste du projet permettait de garantir un espace suffisant au cours d'eau tel que défini à l'article 41*a* de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux – RS 814.201).

En définitive, les mesures suivantes étaient préconisées (p. 4) :

1. Prolongation de la partie souterraine de l'aménagement actuel du G _____ jusqu'à l'aval de la route d'accès projetée.
2. Maintien d'une bordure de l'ordre de 30 cm sur le bord sud de la route d'accès de sa jonction avec la route J _____ jusqu'au profil P5.
3. Mise en place d'au moins deux grilles surdimensionnées sur la route d'accès permettant de restituer au torrent un éventuel écoulement provenant de l'amont.
4. Model[age du] terrain à l'amont de la route d'accès (P4) pour garantir le retour des écoulements du versant à l'amont de la grille.
5. [Déplacement de la] place de parc du chalet B située à l'intérieur de l'espace cours d'eau (par exemple à la hauteur du profil P9).

H. Les 4 décembre (pour le projet sur la parcelle n° xx5), 6 décembre (parcelles n^{os} xx2 et xx3), 20 décembre (parcelle n° xx4) et 27 décembre 2012 (parcelle n° xx1), le conseil municipal, après avoir écarté les oppositions, a approuvé les plans et délivré les permis de construire sollicités à X _____ SA.

Les autorisations de bâtir accordées prévoyaient notamment les conditions suivantes : « Respect des prescriptions légales : Les dispositions légales fédérales, cantonales et communales en matière de police des constructions et les autres prescriptions y relatives (feu, salubrité, route, cours d'eau, santé publique, etc.) doivent être respectées », « Places

de parc : Selon plan, nombre : une place de parc est dévolue au chalet selon dossier route d'accès ». La synthèse des prises de position était annexée à chaque décision.

I. Les 11 décembre 2012 et 7 janvier 2013, Y _____ a requis auprès du Conseil d'Etat l'octroi de l'effet suspensif à son futur recours à l'endroit des permis de bâtir délivrés sur les parcelles n^{os} xx1 et xx3 avant de recourir les 28 décembre 2012 et 23 janvier 2013 à leur encontre. Elle a fait valoir que le principe de coordination tout comme les exigences légales et réglementaires sur l'établissement d'un plan d'affectation spécial, les mesures de sécurité en matière d'établissement des plans de constructions et les distances de constructions à la limite de propriété avaient été violées. En outre, les projets envisagés se heurtaient à l'interdiction de toute nouvelle résidence secondaire.

Le 7 janvier 2013, elle a renoncé à attaquer l'autorisation de construire délivrée pour la parcelle n° xx2 si bien qu'elle a retiré la requête d'effet suspensif déposé le 11 décembre 2012 en vue d'un recours contre ce permis.

J. Les 14, 28 décembre 2012 et 3 janvier 2013, Helvetia Nostra a saisi le Conseil d'Etat d'une requête d'effet suspensif, avant de recourir, les 3, 4, 17 et 22 janvier 2013 contre les cinq autorisations de construire délivrées au motif que les chalets projetés constituaient un projet de résidences secondaires.

K. Le 22 janvier 2013, le SeCC a transmis un « [c]omplément de synthèse » au conseil municipal aux termes duquel le SRCE s'est prononcé de la sorte :

Parcelle n° xx5

La teneur du complément est identique aux recommandations du 21 novembre 2012.

Parcelles n^{os} xx1 et xx2

Préavis positif, sous réserve du respect des conditions suivantes :

« - Les mesures proposées par le bureau I _____ (note technique xxx) comprenant : 1) la prolongation de la partie souterraine de l'aménagement actuel du torrent jusqu'à l'aval de la route d'accès ; 2) le maintien d'une bordure de l'ordre de 30 cm en bordure de la route d'accès ; 3) l'installation de deux grilles surdimensionnées sur la route d'accès ; 4) le modelage du terrain à l'amont de la route d'accès et 5) le déplacement de la place de parc du chalet B) – ainsi que celles du plan général d'évacuation des eaux du secteur de D _____ – doivent être intégrées sur les plans de situation et de détail, puis réalisées par un bureau spécialisé.

- Un rapport de conformité décrivant les travaux de protection intégrés au projet sera établi à la fin des travaux ; ce rapport sera transmis à l'autorité communale compétente et sera intégré dans l'autorisation d'habiter ; ce rapport sera transmis au SRCE pour information.

- Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

La responsabilité pour les dommages éventuels suite à des débordements et des inondations ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant, resp. de son assurance.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée.

Cette prise de position fait partie intégrante de notre synthèse notifiée en date du 19.11.2012 [parcelle n° xx1], 30.11.2012 [parcelle n° xx2]. »

Parcelle n° xx3

Aucun complément n'a été formulé.

Parcelle n° xx4

Préavis positif. En sus, il y était fait mention que le projet envisagé se situait hors d'une zone de danger hydrologique ou d'un espace réservé à un cours d'eau. Au surplus, le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne devait pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

L. Les 12 et 13 mars 2013, le conseil municipal s'est déterminé sur le recours déposé par Y _____ tout en précisant que « [t]outes les précautions pour la traversée [du] chemin communal [xx8] et du bisse s'y attenant seront prises lors de la construction de ce[t] accès » (class. 9, p, 384 et class. 10, p. 165).

M. Le 25 février 2015, le conseil municipal a délivré un avenant aux permis de construire susvisés aux termes duquel « le Conseil municipal de A _____ fix[ait] l'utilisation de cette nouvelle construction à titre de résidence principale ».

La mention de résidence principale a été inscrite au registre foncier pour chacune de ces parcelles les 13 septembre et 7 octobre 2013 (n^{os} : xx5, PJ 2013/xxx/0 ; xx1, PJ 2013/xxx/0 ; xx2, PJ 2013/xxx/0 ; xx3, PJ 2013/xxx/0 ; xx4, PJ 2013/xxx/0).

N. Le 13 mars 2015, une servitude de passage à pied, en faveur et à la charge des parcelles n^{os} xx5, xx1 à xx3 et xx8, ainsi qu'une servitude d'utilisation de place de parc, à la charge de la parcelle n° xx4 et en faveur de la parcelle n° xx6, respectivement à la charge de la parcelle n° xx1 et en faveur de la parcelle n° xx2, ont été inscrites au registre foncier (PJ 2015/xxx/0).

O. Le 17 août 2016, le Conseil d'Etat, après avoir joint les procédures relatives aux recours interjetés à l'encontre des permis de bâtir délivrés pour les parcelles n^{os} xx1, xx2, xx3, xx4 et xx5, a admis les recours. En substance, il a retenu que, quand bien même l'accès aux parcelles visées par les cinq projets semblait garanti juridiquement vu l'inscription, le 13 mars 2015, de diverses servitudes de passage à pied et pour tous véhicules en faveur des différentes parcelles, ce point n'avait pas à être tranché car les

projets considérés ne respectaient de toute façon pas les exigences en matière de places de stationnement. A cet égard, le Conseil d'Etat s'est fondé sur l'absence d'accès routier autorisé permettant de relier les parcelles concernées à la voie publique pour en déduire que celles-ci étaient dépourvues de toute place de parc. En outre, X _____ SA n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle disposait de cases de stationnement à proximité, ni qu'une contribution de remplacement avait été prévue. Dans ces circonstances, la juridiction précédente a, par substitution de motifs, admis les recours et s'est dispensée d'examiner les griefs soulevés par les recourantes.

P. Le 16 septembre 2016, X _____ SA a recouru à l'encontre de cette décision en prenant les conclusions suivantes :

« 1. Le recours est admis.

2. La décision du Conseil d'Etat prise en séance du 17 août 2016 est annulée et les décisions concernant la construction d'un chalet sur la parcelle [no] xx5, d'un chalet sur la parcelle no xx1, d'un chalet sur la parcelle no xx2, d'un chalet sur la parcelle no xx3, d'un chalet sur la parcelle no xx4, sont confirmées. Subsidiairement, la décision du Conseil d'Etat prise en séance du 17 août 2016 est annulée et les décisions concernant la construction d'un chalet sur la parcelle [no] xx5, d'un chalet sur la parcelle no xx1, d'un chalet sur la parcelle no xx2, d'un chalet sur la parcelle no xx3 et d'un chalet sur la parcelle no xx4 sont confirmées, conditionnées avant le début des travaux à l'autorisation en force de la route de desserte. Encore plus subsidiairement, la cause est renvoyée à la Commune de A _____ pour que les autorisations de construire soient confirmées dans les sens des considérants.

3. Les frais de décision sont supportés par Helvetia Nostra et Y _____, subsidiairement par le fisc, qui verseront solidairement à X _____ SA une indemnité équitable pour ses dépens. »

Le Conseil d'Etat a déposé son dossier, le 5 octobre 2016, et a proposé de rejeter le recours.

Le 6 octobre 2016 (date du sceau postal), le conseil municipal a pris acte de l'existence d'un recours dirigé contre la décision du Conseil d'Etat du 17 août 2016.

Le 15 novembre 2016, Y _____ ainsi qu'Helvetia Nostra ont conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

Le 16 décembre 2016, X _____ SA a répliqué. Elle a fait valoir que le conseil municipal avait autorisé la construction de la route d'accès le 5 octobre 2016, décision contre laquelle tant Y _____ qu'Helvetia Nostra avaient recouru au Conseil d'Etat le 22 décembre 2016. Cela étant, elle a requis la suspension de la cause jusqu'à droit connu sur le sort réservé à cette procédure dont elle a demandé l'édition du dossier.

Le 20 janvier 2017, Y _____ a dupliqué en précisant que l'élément sécuritaire de la route d'accès privée constituait le grief « essentiel » dans toutes les procédures en cours

relatives au lotissement projeté. Pour le surplus, elle a accepté une suspension de la cause et maintenu ses conclusions. Helvetia Nostra en a fait de même le 19 janvier 2017 (date du sceau postal).

Le 27 janvier 2017, la cause a été suspendue jusqu'à droit connu sur le sort réservé à la procédure portant sur la route d'accès.

Q. Le 6 décembre 2017, le Conseil d'Etat a rejeté le recours déposé par Y _____ et déclaré irrecevable celui formé par Helvetia Nostra à l'égard du permis de bâtir une route d'accès sur les parcelles n^{os} xx5, xx1, xx2, xx3 et xx4 délivré par le conseil municipal le 19 septembre 2016 (causes 2017.xxx et 2017.xxx). Ces décisions n'ont fait l'objet d'aucun recours de droit administratif auprès de la Cour de céans et sont actuellement en force.

R. Le 22 juillet 2020, le SAIC a transmis le dossier communal relatif au permis de bâtir sur la parcelle n° xx4.

Le 6 août 2020, le conseil municipal a indiqué que le nombre d'habitants était passé de 897 à 1104 habitants entre le 1er janvier 2011 et le 9 juillet 2020, que le nombre de logements réalisés, dès 2013 et à ce jour, dans les secteurs « E _____ » et « F _____ », avec affectation en résidence principale, était nul, tout comme le nombre de logements au bénéfice d'un permis de bâtir en force pour ces périmètres.

Le 18 août 2020, X _____ SA a requis des compléments d'instruction quant à l'évolution de la population par secteur (ceux de « E _____ » et de « F _____ » en l'occurrence), ce à quoi il n'a pas été donné suite, le 21 août 2020, la commune de A _____ ne présentant pas, au niveau du nombre de ses habitants, une grande envergure.

Le 24 août 2020, X _____ SA a demandé que le conseil municipal indique pour les rubriques figurant sous les chiffres 2 à 4 de son courrier du 6 août 2020, les chiffres concernant l'ensemble du territoire. Le 7 septembre 2020, cette autorité a précisé que le nombre de logements réalisés depuis 2013 se montait à 70, qu'il n'existait aucun logement inoccupé à titre de résidence principale et que le nombre de logements au bénéfice d'un permis de bâtir en force sur la commune s'élevait à 68 logements dont neuf bâtiments autorisés en R1, non encore construits, et six en cours de construction.

Le 11 septembre 2020, le conseil municipal a précisé que les permis délivrés pour la construction d'un chalet (2012-xxx) et d'un accès (2012-xxx) sur la parcelle n° xx6 n'avaient pas été utilisés.

A la suite de l'ordonnance du 11 septembre 2020 de la Cour de céans, le SAIC a déposé une copie des dossiers communaux relatifs aux parcelles n^{os} xx5 et xx2.

Le 19 novembre 2020, Helvetia Nostra a maintenu ses conclusions. En substance, elle estimait que l'instruction de la cause démontrait une gestion communale laxiste ne permettant pas de retenir que la demande en matière de résidences principales avait été établie. En outre, se fondant sur les synthèses des prises de position des organes consultés, elle a relevé que des problèmes substantiels subsistaient s'agissant du danger hydrologique causé par le torrent G _____. Enfin, aucun accès suffisant n'était garanti dans la mesure où aucun droit de passage sur la parcelle communale n° xx7 n'avait pas été inscrit au registre foncier. De plus, même si cette problématique avait fait l'objet d'une décision du conseil municipal le 25 mars 2015, celle-ci était conditionnée à la prise de mesures de protection envers le bisse, condition nullement matérialisée dans l'autorisation de construire par des mesures concrètes.

Le 20 novembre 2020, Y _____ a présenté ses observations.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

1.2 L'autorité attaquée a déposé les dossiers de la cause. La demande de la recourante en ce sens est ainsi satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Cette dernière requiert également l'édition tant du dossier relatif à l'autorisation de construire une route d'accès sur les parcelles n^{os} xx5, xx1, xx2, xx3 et xx4 que d'une attestation communale précisant que la route d'accès peut être autorisée, ainsi que la mise en œuvre d'une inspection des lieux. On ne perçoit toutefois pas, au vu des allégués et des différentes écritures déposées en cause, quelles circonstances particulières et importantes pour l'issue du litige elle entendrait établir par les moyens de preuve offerts. En particulier, les décisions rendues, le 6 décembre 2017, par le Conseil d'Etat (causes 2017.xxx et 2017.xxx) et actuellement en force, rejetant, respectivement déclarant irrecevable le

recours formé à l'encontre du permis délivré pour la construction d'une route d'accès sur les parcelles susvisées, figurent déjà au dossier (p. 84 et 88), tout comme le plan relatif à la construction de cet accès (p. 29), si bien que l'édition du dossier entier de cette cause, ainsi qu'une attestation communale sont superflus. Enfin, les plans permettant de se représenter les lieux ont été déposés. Partant, il n'y a pas lieu d'ordonner une inspection des lieux dont la recourante échoue d'ailleurs à démontrer qu'elle serait décisive pour la solution du litige, voire qu'elle amènerait la Cour de céans à modifier son opinion (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA ; ATF 145 I 167 consid. 4.1).

2. Sur le fond, la recourante invoque une violation des articles 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT, ainsi que de l'article 26 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (*a*LC ; RO/VS 1996 p. 42 ss).

2.1 Conformément à l'article 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), une autorisation de construire n'est 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 (Eloi Jeannerat *in* : Heinz Aemisegger et al. [édit.], Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 1 ad art. 19 LAT).

L'article 9 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017 [*a*OC ; RO/VS 1996 p. 342 ss] applicable au présent cas vu que la contestation se rapporte à une autorisation de bâtir ; cf. art. T1-1 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions – LC ; RS/VS 705.1 ; art. T1-1 de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100), reprend ces exigences en posant que le terrain doit être équipé (al. 1) et que les installations d'équipement doivent être garanties du point de vue technique et juridique (al. 2). L'article 10 al. 1 let. a *a*OC précise que 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 ont été autorisés. Selon l'article 10 al. 2 *a*OC, lorsque les installations 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.

2.2 L'accès suffisant au sens de l'article 19 al. 1 LAT incorpore l'accès ou le tronçon de raccordement à la voie publique ainsi que la liaison aux routes plus éloignées dans la mesure où les riverains doivent nécessairement les utiliser (ATF 121 I 65 consid. 3c ; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n. 20 ad art. 19 LAT ; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2000, n. 701, p. 324). 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. Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, 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_473/2019 du 17 juin 2020 consid. 2.2 et les réf.). 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 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_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1 et les réf. citées). 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*). Il faut comprendre par là que l'équipement définitif n'a pas besoin d'être « effectué » avant le début des travaux. Il faut néanmoins que l'équipement définitif soit au moins assuré sur le plan juridique et technique, le cas échéant par le biais d'une autorisation de construire spécifique ou, du moins, par le biais d'un plan d'aménagement entrés force (Eloi Jeannerat, *op. cit.*, n. 8 *ad* art. 19 LAT).

Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, l'autorité communale en charge de la délivrance du permis de bâtir dispose d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (arrêt du Tribunal fédéral 1C_424/2019 du 2 avril 2020 consid. 4.1 ; ACDP A1 19 234 du 22 septembre 2020 consid. 7.2).

2.3 Conformément à l'article 26 al. 1 *a*LC, lors de la réalisation des constructions et installations ainsi que lors du changement d'affectation des constructions et installations

existantes, le maître de l'ouvrage doit garantir sur la parcelle à bâtir ou à proximité un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins. Pour ce faire et dans le but d'une utilisation mesurée du sol et d'une bonne gestion de la circulation et du territoire, les autorités compétentes favorisent la création de parkings collectifs sur fonds privés ou publics. L'alinéa 2 let. b de cette disposition précise que les communes sont habilitées à prévoir dans leurs règlements de constructions qu'une contribution de remplacement équitable soit perçue auprès du maître de l'ouvrage en cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de parc nécessaire sur fonds privé ou d'inopportunité de participer à une installation publique de stationnement. Le montant de la contribution de remplacement doit être affecté au financement des parkings collectifs.

L'ex-commune de D _____ a fait usage de cette faculté en prévoyant dans son règlement que, si en raison de circonstances locales ou de coût disproportionné, l'établissement des places de parc n'était pas concevable, il existait une possibilité de contribution de remplacement correspondant au coût de la création d'une place de parc indexée au coût du marché (art. 20 let. c RCCZ). Au demeurant, pour chaque nouvelle construction d'habitation, il fallait planifier au minimum une place par unité de logement (art. 20 let. a ch. 1 RCCZ).

2.4 En l'occurrence, les plans des chalets mis à l'enquête comportent l'assiette de la route projetée et les places de parcs affectées à chaque habitation. Il en ressort que la parcelle n° xx5 dispose d'un accès direct à la route J _____ (n° xx9), alors qu'il est nécessaire d'emprunter, en sus, la parcelle n° xx7, propriété de la commune, pour parvenir aux biens-fonds n^{os} xx1 à xx3 et xx4, propriétés de la recourante. A cet égard, la Cour retient que la recourante jouit du droit d'utiliser l'accès sur la parcelle n° xx7 de manière durable, et ce indépendamment de l'existence d'une servitude inscrite au registre foncier comme le soutient Helvetia Nostra, vu que le conseil municipal y a consenti, en séance du 15 novembre 2012. En outre, en prenant en considération la forme allongée et l'étroitesse de cette parcelle, celle-ci ne pourrait, en cas de construction et selon toute vraisemblance, qu'être affectée à une route ouverte à l'usage commun. D'ailleurs, il ressort de l'orthophoto de ce secteur (librement accessible sous xxx, consulté le 13 janvier 2021) qu'une portion de ce chemin communal est déjà asphaltée et dessert la parcelle n° xx10. Cela étant, quand bien même la décision communale conditionnait son accord au fait que le bénéficiaire « maint[ienne] le passage et pren[ne] toutes les précautions concernant le bisse », il n'en demeure pas moins que rien au dossier ne laisse présager que tel ne serait pas le cas vu que le conseil municipal

a délivré, le 19 septembre 2016, l'autorisation de bâtir une route d'accès sur les parcelles n^{os} xx5, xx1, xx2, xx3 et xx4 et qu'il a lui-même précisé que « [t]outes les précauctions pour la traversée [du] chemin communal et du bisse s'y attenant seront prises lors de la construction de ce[t] accès ». Les parcelles énumérées ci-avant disposent en outre d'un accès juridiquement garanti par une servitude de passage (à pied et pour tous véhicules) inscrite au registre foncier sous PJ n° 2015/xxx. Enfin, le projet prévoyait deux places de stationnement par habitat, à savoir deux emplacements extérieurs sur les parcelles n^{os} xx5, xx3 et xx4, ainsi que quatre cases (trois extérieures, une intérieure) sur la parcelle n° xx1, dont deux étaient destinées aux occupants du n° xx2. Une servitude d'utilisation de place de parc à la charge de la parcelle n° xx1 et en faveur de la parcelle n° xx2 a d'ailleurs été inscrite au registre foncier pour ce bien qui ne dispose d'aucune place de stationnement sur son fonds propre.

Le Conseil d'Etat s'est abstenu de vérifier si l'accès aux parcelles visées par les cinq projets étaient juridiquement garanti. A cet égard, il a précisé que tel semblait être le cas vu l'inscription, le 13 mars 2015, de diverses servitudes de passage à pied et pour tous véhicules en faveur des différentes parcelles. Toutefois, il s'est fondé sur l'absence d'un accès routier autorisé permettant de relier les parcelles litigieuses à la voie publique pour en déduire que les projets considérés se heurtaient aux exigences en matière de place de stationnement étant donné que la recourante n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle disposait de cases de stationnement à proximité des chalets envisagés ni qu'une contribution de remplacement avait été prévue. Les différentes pièces versées au dossier ne permettent pas de souscrire à cette appréciation. En effet, les plans déposés en cause démontrent la conformité du nombre de places de stationnement prévu, supérieur à cinq, par rapport aux exigences du RCCZ (art. 20 let. a ch. 1 RCCZ). Par ailleurs, il paraît pour le moins douteux, sous l'angle de la proportionnalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 – Cst. ; RS 101), que cet aspect permettrait à lui seul, comme l'a retenu le Conseil d'Etat, d'annuler les différentes autorisations de bâtir octroyées préalablement, alors que le RCCZ réservait la possibilité de verser une contribution de remplacement en cas de défaut de place de parcage. Quoi qu'il en soit, il a été établi en cours de procédure que la recourante bénéficie d'une autorisation de bâtir une route reliant les parcelles n^{os} xx5, xx1, xx2, xx3 et xx4, laquelle est actuellement en force (cf. décisions du Conseil d'Etat du 6 décembre 2017 [2017.xxx et 2017.xxx]). Ces parcelles bénéficient dès lors d'un accès suffisant et juridiquement garanti permettant de parvenir aux places de stationnement prévues par le projet. Il s'ensuit que le seul motif retenu par le Conseil d'Etat pour admettre les

recours doit être écarté si bien que les arguments de X _____ SA doivent être admis sur ce point.

3. Y _____ soutient que les exigences de sécurité liées à la construction du lotissement ne sont pas remplies en raison du risque d'effondrement ou de glissement de terrain que provoquerait la construction de la route d'accès projetée. En outre, celle-ci ne respecterait pas les distances à la limite. En évoquant ces griefs, l'intéressée oublie que la procédure relative à l'autorisation de bâtir la route d'accès a fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat le 6 décembre 2017 (2017.xxx en ce qui concerne l'intimée), actuellement en force. Par conséquent, les griefs susvisés qui s'y rapportent sont étrangers à la présente cause, si bien que l'on ne saurait y faire droit.

4. Y _____ estime ensuite que l'établissement d'un plan de quartier (ci-après : PQ) était nécessaire dans la mesure où la surface prévue du lotissement atteignait le minimum de 5 000 m^2 (art. 51 RCCZ). Or, la lecture du dossier permet de constater que tel n'est pas le cas vu que l'emprise totale des constructions envisagées s'élève à 3 845 m^2 (parcelles n^{os} xx1 [704 m^2], xx2 [670 m^2], xx3 [695 m^2], xx4 [876 m^2], xx5 [900 m^2]), voire à 4 398 m^2 si l'on se réfère au projet initial incluant la parcelle n° xx6 (553 m^2) si bien que le grief doit être rejeté. A cela s'ajoute que, contrairement à ce que soutient l'intéressée, le besoin d'un tel plan ne saurait se justifier par « des mesures de protection particulières d'organisation, comme une route de desserte, et de protection, comme celle portant sur la stabilité du terrain en secteur de montagne » vu que le géologue cantonal a préavisé favorablement les projets de construction. A cet égard, l'intimée argue que ce préavis ne porte que sur les chalets, et non sur la route, dont « l'élément sécuritaire » constitue pourtant son « grief essentiel dans toutes les procédures en cours concernant le lotissement projeté ». Ce faisant elle méconnaît, à nouveau, que la présente procédure ne porte pas sur l'autorisation de bâtir la route d'accès, décision actuellement en force, mais la construction de cinq chalets si bien que son grief, dépourvu de pertinence, doit être rejeté pour ce motif également.

5. Se fondant sur les synthèses des prises de position des organes consultés, Helvetia Nostra argue que des problèmes substantiels subsisteraient s'agissant du danger hydrologique causé par le torrent G _____.

5.1 Conformément à l'article 18 de la loi du 15 mars 2007 sur l'aménagement des cours d'eau (LACE ; RS/VS 721.1), les zones de danger délimitées définitivement (plan et prescriptions) sont reportées à titre indicatif dans les plans d'affectation des zones et dans les règlements des constructions et des zones par les communes qui adaptent

périodiquement ces documents en conséquence (al. 1). Les plans et prescriptions relatifs aux zones de danger ont force obligatoire pour les autorités et les particuliers (al. 2). En l'absence de plans et prescriptions en force, les mesures de construction et les restrictions du droit de propriété font, si nécessaire, l'objet de décisions ponctuelles par l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire. La procédure est réglée par la LPJA (al. 3).

Les autorités compétentes en matière d'autorisation de construire sont tenues de prendre en considération les cartes de danger normées ou à défaut celles indicatives, dès qu'elles sont validées par le spécialiste cantonal et dans l'attente de l'engagement de la procédure formelle d'approbation des plans des zones de danger après leur mise à l'enquête publique. Elles doivent prendre les mesures nécessaires sitôt le danger connu, même en l'absence de toute carte de danger. La carte de danger est en effet l'outil indispensable pour tout préavis et décision relatifs aux demandes d'autorisation de construire (Directive du 7 juin 2010 du Département des transports de l'équipement et de l'environnement [DTEE], actuellement le Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement [DMTE], relative à l'établissement des zones de danger et aux autorisations de construire s'y rapportant [ci-après : la directive], p. 17). En outre, la législation cantonale sur les constructions (art. 42 al. 2 *a*OC) oblige les communes à transmettre au SeCC toute demande d'autorisation de construire un ouvrage (construction ou installation, y compris modification) dans un périmètre de danger naturel, pour obtention du préavis de l'organe spécialisé cantonal.

5.2 Selon l'article 24 RCCZ, les constructions doivent être conçues, édifiées et maintenues dans un état tel qu'elles ne présentent aucun danger pour les occupants ou le public (let. a). Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux (let. a *recte* : let. c).

L'annexe du RCCZ, lequel se calque essentiellement sur la directive susvisée, prévoit à son ch. 2 (p. 36) qu'en zone de faible danger (jaune), les constructions sont possibles sur la base du préavis de l'autorité cantonale fixant les charges et les conditions de protection individuelle et qu'en zone de danger moyen (bleu), il faut, en sus, une expertise. Cette dernière, soumise au préavis du SRCE, doit être produite lors de la demande d'autorisation de construire et préciser les mesures constructives prises pour diminuer le danger (directive, p. 10 et 30).

5.3.1 En l'occurrence, les parcelles n^{os} xx5 et xx1 se situent en zones de danger hydrologique faible et moyen (pour moitié chacun), le n° xx2 à hauteur de ¾ en zone

bleue et de ¼ en zone jaune, et le n° xx3 n'est traversé, à l'ouest, que par une légère bande de danger faible. Seule la parcelle n° xx4 n'est affectée à aucune zone de danger hydrologique (cf. site xxx et xxx consultés le 13 janvier 2021 ; voir également note technique xxx, p. 2). Cela étant, il ressort du dossier que, le 11 septembre 2012 (*recte* : 19 juillet 2012), la recourante a déposé des demandes distinctes pour construire cinq chalets sur les parcelles, lesquelles ne contenaient aucune expertise relative à l'existence d'un danger hydrologique. Invité à se déterminer sur les projets de construction, le SRCE s'est positionné comme suit :

Parcelle n° xx5

Préavis positif avec les « recommandations » suivantes :

« - Le bâtiment est implanté en zone de danger hydrologique faible (jaune).
- Il est recommandé d'intégrer des mesures constructives afin de limiter/supprimer les infiltrations d'eau, en cas de crues à l'intérieur des locaux.
- Une attention toute particulière devra être portée au sous-sol : pas de stockage de bien important, l'information doit être faite aux propriétaires/locataires, assurer une voie de fuite en cas d'inondation.
- La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des crues ou laves torrentielles ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant / de son assurance.
- Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée. »

Parcelle n° xx1

Préavis négatif, en attente de compléments

« Situation :

- La parcelle se situe en zone de danger hydrologique moyen (bleu) causé par le bisse de G _____.
- Les personnes sont en danger à l'extérieur des bâtiments, mais peu ou pas à l'intérieur. Il faut en principe compter dans cette zone sur des dégâts aux bâtiments, mais non sur la destruction soudaine de ces derniers, pour autant que le mode de construction ait été adapté aux conditions en présence.
- Le dossier soumis ne contient pas de précision sur les mesures de protection du projet contre les dangers hydrologiques.

Complément :

Une analyse locale de la situation de danger doit être faite par un bureau spécialisé et des propositions de protection d'objet seront, le cas échéant, intégrées au projet :

- définir la situation effective de danger ;
- déterminer des mesures de protection protégeant l'ensemble de la parcelle ;
- vérifier l'impact d[e] ces mesures sur les parcelles avoisinantes ;
- les mesures de protection doivent être intégrées sur les plans de situation et de détail ;
- élaborer une carte de danger "après mesures".

Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée. »

Parcelle n° xx2

Préavis positif sous conditions :

« Situation :

- La parcelle se situe en zone de danger hydrologique moyen (bleu) causé par le torrent de G _____.
- Les personnes sont en danger à l'extérieur des bâtiments, mais peu ou pas à l'intérieur. Il faut en principe compter dans cette zone sur des dégâts aux bâtiments, mais non sur la destruction soudaine de ces derniers, pour autant que le mode de construction ait été adapté aux conditions en présence.
- Le dossier soumis ne contient pas de précision sur les mesures de protection du projet contre les dangers hydrologiques.
- Un avant-projet d'aménagement sécuritaire du torrent a été étudié en 2008 et doit être finalisé et réalisé par la Commune de A _____.

Conditions:

- Le requérant doit, en coordination avec la commune, entreprendre à sa charge des mesures de sécurisation de la parcelle du projet, resp. de la construction.
- En parallèle et en complément, la Commune de A _____ accélère les études permettant de sécuriser le périmètre concerné par les débordements du torrent. Le requérant pourra être appelé à participer aux mesures d'aménagement.
- Les mesures de protection de la parcelle, resp. de la construction, doivent être dimensionnées par un bureau spécialisé puis intégrées sur les plans de situation et de détail et réalisées.
- Une carte de danger après mesure doit être réalisée. La situation de danger des parcelles avoisinantes ne doit [pas] être aggravée par les mesures.
- Un rapport de conformité décrivant les mesures de protection intégrées au projet sera établi à la fin des travaux; ce rapport sera transmis à l'autorité communale compétente et sera intégré dans l'autorisation d'habiter ; ce rapport sera transmis au SRCE pour information.
- Les habitants/utilisateurs seront informés de la situation de danger.
- Etant donné l'accès non protégé, la parcelle doit être intégrée dans le plan d'alarme de la commune.
- La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des débordements et des inondations ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant, resp. de son assurance.

Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

La commune est en charge de faire respecter ces conditions et de prendre contact avec le SRCE pour les études du projet d'aménagements sécuritaires. »

Parcelle n° xx3

Préavis positif sous conditions :

« La construction de l'accès ne doit pas dénaturer le lit du cours d'eau et de ses berges.

Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soient respectées ».

S'agissant de la parcelle n° xx4, aucun préavis du SRCE n'a été repris dans la synthèse des prises de position du 14 novembre 2012, quand bien même ce service s'est référé, dans son avis complémentaire du 22 janvier 2013, à celui du 16 novembre 2012, lequel fait défaut au dossier.

5.3.2 Nonobstant ce qui précède et sans attendre le dépôt d'une expertise, le conseil municipal a délivré, les 4 et 6 décembre 2012, les autorisations de construire sollicitées pour les parcelles n^os^ xx5, xx2 et xx3, lesquelles n'intégraient pas le préavis des différents organes consultés (SPE ; géologue cantonal) et ne soufflaient mot sur le potentiel danger hydrologique afférent à la présence du torrent de G _____ à proximité des habitations projetées. La seule mention « Respect des prescriptions légales : Les dispositions légales fédérales, cantonales et communales en matière de police des constructions et les autres prescriptions y relatives (feu, salubrité, route, cours d'eau, santé publique, etc.) doivent être respectées » ne suffit manifestement pas à satisfaire à l'exigence d'une prise en considération réelle des cartes de danger, ce d'autant plus que le SRCE avait préavisé positivement le projet à la condition que des mesures de sécurisation du terrain et de la construction soient notamment prises, respectivement envisagées, et intégrées sur les plans de situation et de détails, ce qui n'a pas été fait. Dans ces circonstances, le conseil municipal ne pouvait pas, sans instruction complémentaire, délivrer les permis sollicités.

En outre, les auteurs de la note technique (xxx du 14 décembre 2012), déposée par X _____ SA après l'obtention des autorisations susvisées, préconisaient diverses mesures de sécurisation (prolongation de la partie souterraine de l'aménagement actuel du G _____ jusqu'à l'aval de la route d'accès projetée ; maintien d'une bordure de l'ordre de 30 cm sur le bord sud de la route d'accès de sa jonction avec la route J _____ jusqu'au profil P5 ; mise en place d'au moins deux grilles surdimensionnées sur la route d'accès permettant de restituer au torrent un éventuel écoulement provenant de l'amont ; modelage du terrain à l'amont de la route d'accès [P4] pour garantir le retour des écoulements du versant à l'amont de la grille ; déplacement de la place de parc du chalet B située à l'intérieur de l'espace cours d'eau [par exemple à la hauteur du profil P9]). Ces mesures n'ont pas pu être intégrées aux plans des projets (n^os^ xx5, xx2 et xx3) déposés vu que la rédaction de cette notice est postérieure à leur élaboration. En faisant une abstraction totale du potentiel danger hydrologique encouru par les futures habitations, le conseil communal a clairement violé la loi.

5.3.3 Mais il y a plus. A une date qui ne ressort pas du dossier, la note technique xxx a été transmise au SRCE pour avis complémentaire. Cet organe spécialisé s'est prononcé, le 22 janvier 2013, comme suit :

Parcelle n° xx5

La teneur du complément est identique aux recommandations du 21 novembre 2012.

Parcelles n^{os} xx1 et xx2

Préavis positif, sous réserve du respect des conditions suivantes :

« - Les mesures proposées par le bureau I _____ (note technique xxx) comprenant : 1) la prolongation de la partie souterraine de l'aménagement actuel du torrent jusqu'à l'aval de la route d'accès ; 2) le maintien d'une bordure de l'ordre de 30 cm en bordure de la route d'accès ; 3) l'installation de deux grilles surdimensionnées sur la route d'accès ; 4) le modelage du terrain à l'amont de la route d'accès et 5) le déplacement de la place de parc du chalet B) – ainsi que celles du plan général d'évacuation des eaux du secteur de D _____ – doivent être intégrées sur les plans de situation et de détail, puis réalisées par un bureau spécialisé.

- Un rapport de conformité décrivant les travaux de protection intégrés au projet sera établi à la fin des travaux ; ce rapport sera transmis à l'autorité communale compétente et sera intégré dans l'autorisation d'habiter ; ce rapport sera transmis au SRCE pour information.

- Le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne doit pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

La responsabilité pour les dommages éventuels suite à des débordements et des inondations ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant, resp. de son assurance.

Charge à la commune de vérifier que l'application de ces conditions soit respectée.

Cette prise de position fait partie intégrante de notre synthèse notifiée en date du 19.11.2012 [parcelle n° xx1], 30.11.2012 [parcelle n° xx2]. »

Parcelle n° xx3

[aucun complément n'a été formulé]

Parcelle n° xx4

Préavis positif. En sus, il y était fait mention que le projet envisagé se situait hors de la zone de danger hydrologique ou d'un espace réservé à un cours d'eau, mais que le rejet des eaux claires de l'ensemble de la zone ne devait pas générer une surcharge hydraulique des cours d'eau récepteurs.

Sans être en possession des avis complémentaires du SRCE y relatifs, le conseil municipal a octroyé, les 20 et 27 décembre 2012, les permis de bâtir concernant les parcelles n^{os} xx4 et xx1 si bien que les conditions émises postérieurement le 22 janvier 2013 par le SRCE n'ont pas pu être incorporées auxdites décisions. A cela s'ajoute que, comme cela avait déjà été le cas pour les autorisations portant sur les parcelles n^{os} xx5, xx2 et xx3, les permis de bâtir relatifs aux biens-fonds n^{os} xx4 et xx1 ne mentionnent nullement la problématique d'un éventuel danger hydrologique et n'intègrent aucune condition particulière à respecter à cet endroit quand bien même la parcelle n° xx1 est située en zone de danger hydrologique moyen et que le n° xx4 possède une ouverture exposée au danger d'inondation. A cet égard, il ressort des plans approuvés par le conseil municipal en date des 6 et 20 décembre 2012 que les ouvertures au nord des chalets D et E (parcelles n^{os} xx3 et xx4) ont été maintenues, cela quand bien même le rapport de I _____ Sàrl retenait que la route d'accès projetée pouvait devenir un vecteur d'acheminement de l'eau hors de la

zone de danger et provoquer un report de danger ceux-ci. Cela étant, les conditions fixées par les autres organes consultés (SPE et géologue cantonal) n'ont également pas été intégrées aux permis délivrés, tout comme cela avait été le cas pour les autorisations de bâtir délivrées antérieurement (parcelles n^{os} xx5, xx2 et xx3). C'est encore le lieu de relever que le conseil municipal a avoué céans n'avoir « aucune trace de l'avis sismique du 09.11.2012 » sur lequel le géologue cantonal s'était notamment fondé pour souscrire au projet envisagé, ce qui exclut que cette autorité ait procéder à une quelconque vérification des conditions imposées par ce dernier.

6. Attendu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis (cf. consid. 2.4 *supra*). L'arrêt attaqué est annulé en tant qu'il retient que les projets litigieux ne respectent pas les exigences en matière de places de stationnement. Cela étant, l'affaire n'ayant été examinée que sous cet angle, le dossier est retourné au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire relative aux autres aspects du projet, notamment par rapport à l'existence, ou non, d'éventuels dangers hydrologiques et sismiques et pour nouvelle décision au sens des considérants (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). Il lui appartiendra également, le cas échéant, d'analyser l'application de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) en fonction de l'évolution de la situation jusqu'à son nouveau prononcé s'il devait considérer que l'octroi d'autorisations de bâtir se justifie.

6.1 Vu l'issue du litige, les frais de la cause devraient, en principe, être mis à la charge de X _____ SA, laquelle n'a obtenu gain de cause que sur la problématique des places de stationnement et a été déboutée sur l'essentiel de ses conclusions notamment celle relative à la confirmation des autorisations de bâtir. Elle devrait ainsi être considérée comme partie succombante (art. 89 al. 1 LPJA) à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). Toutefois, compte tenu des vices graves affectant les autorisations de construire délivrées, il se justifie, dans les circonstances particulières de la présente affaire, de remettre les frais (art. 89 al. 2 LPJA) et de faire supporter les dépens alloués aux intimés, lesquels obtiennent gain de cause, au conseil municipal. Ils sont fixés à 2 000 fr. pour Y _____ et à 2 000 fr. pour Helvetia Nostra (TVA comprise ; art. 4, 27 et 39 LTar). En sus de l'indemnisation des débours de ces parties, fixés forfaitairement à 100 fr. (pour les frais de copies [50 cts par page : ATF 118 Ib 349 consid. 5] et de port [selon le tarif postal ; cf. RVJ 2002 p. 315]), ce montant tient compte de l'activité déployée par le mandataire de chacune de ces parties, travail qui a consisté, tant pour l'un que pour l'autre, en la prise de connaissance du dossier, en la rédaction

d'une réponse (6 pages Y _____ / 2 pages Helvetia Nostra), d'une détermination (2 pages Y _____ / 2 pages Helvetia Nostra) et de diverses observations.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours doit être partiellement admis. Par conséquent, la décision du Conseil d'Etat du 17 août 2016 est annulée et le dossier lui est transmis pour nouvelle décision au sens du considérant 6.

2. Il n'est exceptionnellement pas perçu de frais.

3. Le conseil municipal de A _____ versera à Y _____ 2 000 fr. pour ses dépens.

4. Le conseil municipal de A _____ versera à Helvetia Nostra 2 000 fr. pour ses dépens.

5. Il n'est pas alloué de dépens à X _____ SA.

6. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour X _____ SA, à Maître O _____, pour Y _____, à Maître N _____, pour Helvetia Nostra, au conseil municipal de A _____, au Conseil d'Etat, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 21 janvier 2021