



1C_422/2018

Arrêt du 4 novembre 2019 Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,
Merkli, Fonjallaz, Haag et Muschiatti.
Greffière : Mme Cherpillod.

Participants à la procédure

Val Development Sàrl,
rue Centrale 64, 3963 Crans-Montana 2,
représentée par Me Dominique Favre, avocat,
avenue de la Gare 5, 1950 Sion,
recourante,

contre

1. **WWF Suisse**, Hohlstrasse 110, 8004 Zurich,
2. **WWF Valais**, rue de Conthey 2, 1951 Sion,
3. **Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (FP)**,
Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Berne,
4. **Helvetia Nostra**, case postale, 1820 Montreux 1,
tous les quatre représentés par Me Pierre Chiffelle,
avocat, rue du Simplon 18, 1800 Vevey,
intimés,

Conseil communal de Crans-Montana,
avenue de la Gare 20, case postale 308,
3963 Crans-Montana 1,
représenté par Me Emilie Kalbermatter, avocate,
Etude du Ritz, avenue Ritz 33, 1950 Sion,
Conseil d'Etat du canton du Valais, place de la Planta,
Palais du Gouvernement, 1950 Sion.

Objet

Logement affecté à l'hébergement touristique ;
résidences secondaires,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton du
Valais, Cour de droit public, du 22 juin 2018 (A1 17 242).

Faits :

A.

Par trois décisions datées du 29 novembre 2016, le conseil communal de Mollens a délivré à Val Development Sàrl les trois autorisations de construire qu'elle avait requises et levé les oppositions formées par Helvetia Nostra, la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, WWF Suisse et sa section cantonale WWF Valais (ci-après: Helvetia Nostra et consorts).

Ces autorisations de construire permettraient de bâtir un " complexe hôtelier secteur 1 " comprenant un bâtiment principal, un parking et cinq chalets, un " complexe hôtelier secteur 2 " comprenant dix grands chalets et cinq petits chalets, un " complexe hôtelier secteur 3 " formé de deux hameaux.

L'ensemble du projet est situé sur les parcelles n° 1624, 1625, 1637, 1638, 1641, 1666, 1667 et 1885 au lieu-dit " L'Aminona " sur la commune de Mollens, en zone chalets d'Aminona et en zone de danger d'avalanches rouge/bleu. Il occupe une surface d'environ 25'000 m². Le secteur touché par le projet se compose actuellement d'un paysage agricole traditionnel, ouvert et d'un seul tenant, peu touché par les activités anthropiques malgré la présence de quelques chalets d'habitation correspondant à la typologie architecturale traditionnelle dans le secteur. Le lieu conserve pour l'instant les caractéristiques de son utilisation traditionnelle comme zone de mayens. Ce versant exposé au sud jouit par ailleurs d'un ensoleillement exceptionnel et d'un vaste panorama sur la vallée du Rhône ainsi que sur les Alpes valaisannes. En automne, la présence de la forêt d'épicéas et de quelques feuillus en lisière offre un contraste lumineux avec les surfaces. Ces éléments confèrent au site un paysage digne d'un grand intérêt, attractif, préservé et diversifié.

Afin de financer le projet, Val Development Sàrl entend vendre des unités de PPE à des investisseurs. Un projet de constitution de PPE a notamment été produit auprès des autorités communales.

S'agissant des griefs de violation de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), le conseil communal s'est basé, dans ses décisions datées du 29 novembre 2016, sur sa décision prise en séance du 13 décembre 2016, instaurant des zones réservées dans plusieurs secteurs de Mollens et d'Aminona jusqu'alors colloqués en zone à bâtir. Il estimait par là " avoir pris sa

responsabilité d'autorité en procédant à la mise en conformité de son territoire en regard des règles de la LAT ". Il a ensuite nié toute violation de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), estimant que les conditions de l'art. 7 LRS étaient incontestablement remplies. Il a de plus assorti chaque autorisation d'une charge devant être mentionnée au registre foncier et imposant à tout propriétaire des parcelles d'affecter les logements à l'hébergement touristique. De plus, un " contrat d'exploitation devra être soumis à la commune pour approbation avant toute exploitation d'un immeuble construit ou dans le cadre de l'acte de constitution de PPE des immeubles du projet ".

Les autorisations de construire, datées du 29 novembre 2016, ont été signées par les représentants du conseil communal de Mollens le 30 décembre 2016.

Le 1er janvier 2017, cette commune a fusionné avec celle de Chermignon, Montana et Rondogne pour former celle de Crans-Montana.

B.

Le 13 janvier 2017, Helvetia Nostra et consorts ont recouru contre les décisions du 29 novembre 2016 auprès du Conseil d'Etat du canton du Valais.

Le 18 septembre 2017, le Service valaisan des forêts, des cours d'eau et du paysage a expliqué que le projet n'était plus situé en zone de danger d'avalanches, car une nouvelle carte de danger avait été approuvée par la section danger naturel en avril 2012 et homologuée par le Conseil d'Etat par décision du 16 août 2017.

Par décision du 25 octobre 2017, le Conseil d'Etat a rejeté le recours formé par Helvetia Nostra et consorts et confirmé les décisions communales.

C.

Par arrêt du 22 juin 2018, la Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais a admis le recours formé par Helvetia Nostra et consorts, qui tendait à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat.

Dans ses considérants, la Cour de droit public valaisanne a admis la qualité pour recourir de Helvetia Nostra et consorts. Elle a ensuite examiné le grief soulevé par ces derniers selon lesquels le plan

d'affectation des zones (ci-après: PAZ) n'était pas conforme à l'art. 15 LAT. Selon Helvetia Nostra et consorts, dans l'attente de sa révision, l'autorité communale ne pouvait pas adopter, le 24 novembre 2015, le plan d'aménagement détaillé du quartier "Le Clavio" (ci-après: le PAD) et encore moins délivrer des autorisations de construire sans prendre de mesures conservatoires lui permettant, à l'avenir, de procéder à ce travail de révision et de conformité. La Cour de droit public cantonale a sur ce point considéré que le conseil communal de Mollens ne pouvait pas se contenter d'adopter un PAD, sans avoir au préalable modifié son PAZ, lequel datait de 2002 et se rapprochait sensiblement de l'horizon des quinze ans au sens de l'art. 15 LAT. Elle a par conséquent déclaré admettre le recours tendant à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat.

La Cour de droit public valaisanne a également examiné la conformité du projet litigieux au regard des exigences du droit fédéral sur les résidences secondaires. Elle a conclu que l'affectation des chalets en hébergement touristique qualifié dans l'acceptation de la LRS était loin d'être garantie et a admis le grief de violation de cette loi. Elle a en conséquence admis le recours, mis les frais d'instance pour la procédure devant le Conseil d'Etat et devant elle à la charge de Val Development Sàrl et condamné cette dernière à verser des dépens pour ces deux instances à Helvetia Nostra et consorts.

D.

Val Development Sàrl forme un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral contre l'arrêt du 22 juin 2018. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de cette décision dans la mesure où il serait statué sur le fond et à ce que les recours d'Helvetia Nostra et consorts soient déclarés irrecevables, respectivement mal fondés. Elle sollicite par conséquent que les autorisations de construire datées du 29 novembre 2016 soient confirmées. A titre subsidiaire, elle requiert l'annulation de l'arrêt du 22 juin 2018 et le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invités à se déterminer sur le recours, le Tribunal cantonal y a renoncé, le Conseil d'Etat a conclu à l'admission du recours. La Commune de Crans-Montana a formulé des observations et déclaré s'en remettre à la décision du Tribunal fédéral, sous réserve du complément à apporter au dispositif de l'arrêt attaqué. Les intimés Helvetia Nostra et consorts ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. L'Office fédéral du développement territorial (ci-après: ARE) a consi-

déré que le recours avait été admis à juste titre sur la base d'une violation de la LRS et mentionné toutefois que l'arrêt attaqué omettait d'annuler la décision du Conseil d'Etat qui avait confirmé à tort les permis de construire litigieux. L'ARE relevait qu'en violation de l'art. 10 al. 2 de l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec; RS 702.1), les autorisations de construire comme l'arrêt du 22 juin 2018 ne lui avaient pas été notifiés.

Le Conseil d'Etat, Val Development Sàrl puis Helvetia Nostra et consorts se sont encore déterminés. Val Development Sàrl a ensuite déposé une duplique.

Considérant en droit :

1.

Les pièces nouvelles accompagnant le recours sont irrecevables dès lors qu'elles ne résultent pas de l'arrêt attaqué (art. 99 al. 1 LTF).

2.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

La recourante a pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 89 al. 1 let. a LTF). Il ressort du dossier qu'elle est au bénéfice d'un droit d'emption sur les parcelles visées par les trois demandes d'autorisation de construire qu'elle a déposées et qui sont ici remises en cause. En tant que telle, elle remplit les conditions posées par l'art. 89 al. 1 let. b et c LTF et a la qualité pour recourir.

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies si bien qu'il convient d'entrer en matière.

3.

Dans leurs déterminations, les intimés se demandent si l'absence de notification à l'ARE des autorisations de construire, en violation de l'art. 10 al. 2 let. a ORSec, ne constitue pas une cause de nullité absolue de ces autorisations.

3.1 La nullité doit être constatée d'office, en tout temps et par l'ensemble des autorités étatiques (ATF 137 III 217 consid. 2.4.3 p. 226; arrêt 4A_364/2017 du 28 février 2018 consid. 7.2.2 non publié aux

ATF 144 III 100), y compris par le Tribunal fédéral (ATF 137 III 217 consid. 2.4.3 p. 226).

3.2 La jurisprudence n'attache pas nécessairement la nullité à l'existence de vices dans la notification; la protection des parties est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité (cf. ATF 139 II 243 consid. 11.2 p. 260; plus récemment arrêt 1C_311/2018 du 2 avril 2019 consid. 3.2 et les arrêts cités). Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice (arrêt 1C_311/2018 précité consid. 3.2).

3.3 En l'espèce, conformément à l'art. 10 al. 2 let. a ORSec, la commune de Mollens devait notifier à l'ARE les trois autorisations de construire ici litigieuses. Il ressort du texte de ces décisions que celles-ci sont indiquées comme l'ayant été, par lettre signature. La preuve de ces envois ne figure toutefois pas au dossier communal. Cela dit, l'ARE a eu connaissance de ces autorisations de construire et a pu se déterminer sur leur légalité et faire valoir ses griefs dans le cadre de la présente procédure. Cet office n'invoque pas avoir subi un préjudice du fait du prétendu défaut de notification de ces autorisations, encore moins n'en demande l'annulation ou le constat de nullité pour ce motif. Dans ces circonstances, le défaut de notification invoqué, serait-il avéré, n'est pas propre à justifier la nullité des autorisations de construire litigieuses.

4.

La recourante invoque quant à elle en premier lieu que le dispositif de la décision attaquée violerait l'art. 112 al. 1 let. c LTF et constituerait une application arbitraire de l'art. 60 de la loi valaisanne du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA; RS/VS 172.6). Le dispositif ne se prononcerait pas sur le sort de la décision du Conseil d'Etat du 27 octobre 2017. Il ne permettrait pas aux parties de défendre correctement leurs droits et serait par conséquent également arbitraire.

4.1 L'art. 112 al. 1 let. c LTF exige que les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral contiennent le dispositif.

Aux termes de l'art. 60 al. 1 LPJA, lorsque l'autorité de recours entre en matière, elle statue elle-même sur le fond ou renvoie le dossier

avec des instructions obligatoires à l'autorité inférieure pour qu'elle se prononce à nouveau.

4.2 En l'occurrence, le dispositif de l'arrêt attaqué ne prévoit certes que l'admission du recours des intimés, mais non l'annulation de la décision du Conseil d'Etat. Dès lors toutefois que le recours des intimés ne tendait qu'à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat (arrêt attaqué, p. 25 ch. 1), son admission signifie implicitement mais clairement l'annulation de cette décision. Cela est encore conforté par la lecture des considérants de l'arrêt attaqué: la double motivation contenue dans ses considérants conduit chacune au constat de l'illicéité des autorisations délivrées. On ne peut ainsi comprendre l'admission du recours que comme l'annulation implicite de la décision du Conseil d'Etat confirmant lesdites autorisations, ainsi que l'annulation desdites autorisations. La recourante l'a parfaitement compris comme la lecture de son recours le révèle. Elle y reproche en effet à l'autorité cantonale d'avoir rejeté le projet, soit d'avoir conclu qu'il ne devait pas être autorisé (cf. recours, p. 31 ch. 124). Elle demande au Tribunal fédéral de juger que son projet est " conforme à la LRS ainsi que cas échéant à la LAT " (recours, p. 33 ch. 140) et conclut à l'annulation de l'arrêt du 22 juin 2018 et " par conséquent " à la confirmation des autorisations de construire accordées par la commune (recours, p. 35). C'est dire que la recourante a bien compris que par l'arrêt attaqué et l'admission du recours, le Tribunal cantonal, après avoir estimé notamment que le projet contrevenait à la LRS, a implicitement annulé la décision du Conseil d'Etat ainsi que les autorisations de construire confirmées par cette autorité.

Le dispositif de l'arrêt attaqué prévoit de plus que les frais engagés devant le Conseil d'Etat ne sont plus mis à la charge des intimés, comme le prévoyait cette autorité, mais à la charge uniquement de la recourante. C'est dire que par son arrêt l'autorité précédente a tranché de l'entier de la cause, renonçant ainsi à la renvoyer au Conseil d'Etat pour nouvelle décision comme l'art. 60 al. 1 LPJA le permet.

Au vu de ces éléments, le dispositif ne saurait être jugé incomplet au motif qu'il n'annulerait pas expressément la décision du Conseil d'Etat ou qu'il ne contiendrait pas d'instruction de la part de l'autorité précédente. De telles instructions ne sont qu'une des deux alternatives prévues par l'art. 60 al. 1 LPJA, alternative qui n'a pas été choisie. Il n'y a ainsi pas lieu à un renvoi au sens de l'art. 112 al. 3 LTF et les griefs de violation de l'art. 112 al. 1 let. c LTF ainsi que de l'art. 60 LPJA doivent être rejetés.

5.

La recourante conteste l'appréciation de l'autorité précédente selon laquelle son projet ne répondait pas aux exigences posées par la LRS.

5.1

5.1.1 La LRS est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Elle est applicable aux demandes d'autorisation de construire qui doivent faire l'objet d'une décision de première instance ou qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur (art. 25 al. 1 LRS).

5.1.2 La LRS définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouveaux logements ainsi que la modification de logements existants et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% (art. 1 LRS). Dans ces communes, aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée (art. 6 al. 1 1ère phrase LRS). Demeure réservée la création de nouveaux logements au sens de l'art. 7 al. 1 let. b et des art. 8, 9, 26 ou 27 (art. 6 al. 2 LRS).

5.1.3 Aux termes de l'art. 7 al. 1 LRS, seul ici invoqué et pertinent, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS (let. a) ou comme logement affecté à l'hébergement touristique (let. b).

Selon l'art. 7 al. 2 LRS, un logement est réputé affecté à l'hébergement touristique uniquement s'il est mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local. Il doit de plus soit être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal (let. a), soit ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (let. b).

Comme cela ressort de l'historique de l'adoption de l'art. 7 LRS, le fait que l'hébergement soit proposé sur une plate-forme de placement exploitée commercialement ne suffit pas. Cette configuration, qui avait été proposée par le Conseil fédéral dans son projet, ad art. 7 al. 2 let. c LRS, a en effet été supprimée lors des débats parlementaires, ce afin d'éviter tout risque d'abus et compte tenu de l'impossibilité de contrôle lorsque des hébergements touristiques étaient proposés hors

d'une structure de type hôtelier (cf. arrêt 1C_511/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.3 destiné à la publication et les références citées). L'art. 7 LRS exige en effet la présence d'éléments objectifs et contrôlables, qui garantissent que le logement sera affecté durablement à l'hébergement touristique, soit parce qu'il est situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal, soit parce qu'il fait spatialement et fonctionnellement partie d'un établissement d'hébergement organisé de type hôtelier (arrêt 1C_511/2018 précité consid. 4.3).

A cet égard, le Commentaire de l'ORSec établi par l'ARE le 18 novembre 2015 (ci-après: Commentaire ORSec) n'apparaît pas conforme à la volonté du législateur dans la mesure où il retient comme suffisante une mise sur le marché via une plate-forme de location (p. 5 ad art. 4). La recourante ne saurait tirer un quelconque argument en sa faveur de ce passage.

5.1.4 Le Conseil fédéral règle notamment les exigences concernant l'établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 5 let. a LRS).

L'art. 4 ORSec subordonne la qualité d'établissement d'hébergement organisé au sens de la LRS aux conditions cumulatives suivantes: l'établissement comprend des services et des infrastructures de type hôtelier standards utilisés par la majorité des clients (let. a), il est organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier (let. b) et l'exploitation se fait dans le cadre d'une entreprise homogène (let. c).

5.2 En l'espèce, la recourante semble avoir déposé trois demandes d'autorisation de bâtir le 28 décembre 2015, puis redéposé trois demandes d'autorisation de construire le 24 mai 2016. Les intimés ont recouru auprès du Conseil d'Etat le 13 janvier 2017 contre les autorisations de construire délivrées le 29 novembre 2016. Conformément à l'art. 25 al. 1 LRS, la licéité de ces autorisations est donc soumise aux exigences posées par la LRS.

Il n'est pour le surplus pas contesté que la commune de Mollens, de même que, dès le 1er janvier 2017, la commune de Crans-Montana, comptent une proportion de résidences secondaires supérieures à 20%. La commune de Mollens figurait d'ailleurs dans l'annexe des communes avec une proportion de résidences secondaires présumée supérieure à 20% de l'ORSec, annexe abrogée avec effet au 1er janvier 2018. Dans le cas d'espèce, les autorisations de construire ne pouvaient dès lors être accordées, s'agissant de nouvelles cons-

tructions de complexes hôteliers, que si les conditions posées par les art. 7 al. 1 let. b et al. 2 let. b LRS et 4 ORSec étaient toutes respectées.

5.3

5.3.1 En l'occurrence, on cherche en vain la preuve de la mise à disposition future et durable des chalets litigieux à des hôtes, pour des séjours uniquement de courte durée (art. 7 al. 2 LRS).

En cours d'instruction, la recourante a versé au dossier un projet de constitution de PPE – qui en tant que projet mais également déjà en tant qu'acte pourra être modifié en tout temps. Ce projet fait référence à une " directive " complexe hôtelier - établissement stable " du 7 août 2008, modifiée le 27 janvier 2016, édictée par le chef du Département de l'économie et du territoire du Canton du Valais ". Selon le projet de constitution de PPE, cette directive prévoirait en substance que les propriétaires qui acquerront les logements pourront occuper un appartement dans l'hôtel pendant quelques semaines par an (système de " bons de vacances ") (ch. vi de la directive), sans restriction quant au nombre de semaines. Le projet de constitution rappelle également que cette directive indiquerait que les acquéreurs de PPE ont le droit, en plus, de séjourner dans leur propre logement pour une période pouvant dépasser trois mois, sans autre limite temporelle. Le projet de constitution de PPE produit n'affirme en revanche pas, après avoir cité cette directive – qui ne traite au vu de son titre apparemment que l'aspect LFAIE –, que le propriétaire acquéreur, qui en tant que tel sera en droit de disposer librement de son bien, ne pourra en profiter que pour de courts séjours et donc qu'il devra renoncer à un tel usage de manière durable. L'art. 9 du projet d'acte de vente versé au dossier prévoit quant à lui que si l'acquéreur renonce à son droit de jouissance sur l'immeuble objet du présent acte, il obtient en contrepartie un revenu annuel fixe minimum. Cette disposition poursuit en prévoyant que la totalité ou une partie pourra être payée sous forme de " bons de vacances " (droit de venir en vacances gratuitement dans le complexe). Le projet de contrat de bail à ferme auquel renvoie l'art. 9 précité fait également référence, ad art. 1, au ch. vi de la directive cantonale précitée. Il prévoit ensuite également sous fermage, ad art. 4, que le bailleur peut exiger, en lieu et place d'une partie ou de la totalité du paiement en espèces du fermage, un paiement sous forme de remise de bons de vacances à faire valoir pour un séjour dans le complexe. En outre, selon l'article 6 du projet de contrat de bail, le bailleur a l'obligation de mettre son logement à la disposition exclusive du fermier durant l'année mais il a la possibilité de séjourner dans son

logement même pour une période pouvant dépasser trois mois moyennant qu'il réserve son séjour d'année en année et qu'il paie son séjour comme un hôte ordinaire.

En d'autres termes, le système prévu par les différents projets à l'attention de tiers intéressés à acheter des parts de PPE conduit certes la personne acquérant un logement dans le " complexe hôtelier " à en céder formellement la jouissance à son " exploitant ". Toutefois, ces projets réservent également expressément le droit des propriétaires d'occuper de fait leur logement non seulement trois semaines par année mais également pour des périodes supérieures à trois mois, sans limite de temps. Une telle occupation pourra de plus être " payée " par les propriétaires grâce à des " bons de vacances ". Or, selon le système imaginé par la recourante, les propriétaires pourront obtenir de l'exploitante de tels bons en contrepartie de leur renoncement initial formel à la jouissance de leur logement. Ils pourront ainsi payer leur séjour grâce à des bons visant à les indemniser de ne pas l'occuper. Économiquement, les propriétaires pourront donc occuper leur logement sans paiement réel à la recourante, respectivement l'exploitante. Un tel système, préparé par la recourante, ne permet pas de penser que les logements seront de fait mis de manière durable à la disposition de personnes autres que les propriétaires, qui plus est pour de courts séjours. L'art 10 du projet de règlement d'utilisation et d'administration renforce encore ce constat en prévoyant que " le propriétaire est responsable envers la communauté des copropriétaires et envers chacun de ses membres de tout trouble ou dommage causé par les personnes faisant partie de son ménage ou par ses locataires ". Il n'est ici plus question du tout de séjour temporaire d'hôtes, ni d'un hôtel, encore moins d'un séjour hôtelier.

Au vu de ces éléments, on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de n'avoir pas considéré, à ce stade déjà, que la condition posée par l'art. 7 al. 2 LRS selon laquelle le logement doit être mis à disposition d'hôtes de manière durable pour des séjours de courte durée était remplie.

A cet égard, l'argument de la recourante suivant lequel les propriétaires ne doivent pas être moins bien traités que tout autre client tombe à faux. L'art. 7 al. 2 LRS exige que les logements ne soient mis à la disposition d'hôtes que pour des séjours de courte durée. On ne saurait dès lors rendre cette disposition lettre morte en invoquant que des tiers non propriétaires pourraient également louer pour plus longtemps et notamment pour une période "pouvant dépasser trois

mois". Dans ce cas la condition de l'art. 7 al. 2 LRS n'est simplement pas remplie et l'autorisation ne peut être délivrée.

5.3.2 Le projet de constitution de PPE prévoit en outre que les appartements pourront être équipés selon trois variantes au choix des propriétaires. Selon l'art. 7 du projet de règlement d'utilisation et d'administration, dans les limites de l'art. 8 dudit projet, chaque copropriétaire a le droit de faire, en vertu de son droit privatif, " librement à ses frais toutes sortes de travaux à l'intérieur de son appartement ou de son local ". L'art. 8 dudit projet réserve encore le droit du copropriétaire de gérer son unité de PPE et d'effectuer des aménagements intérieurs, sous réserve uniquement de l'accord préalable de l'hôtelier exploitant le complexe, qui dispose d'un droit de véto. Ici encore, de telles possibilités ne permettent pas de penser que la première exigence posée par l'art. 7 al. 2 let. b LRS suivant laquelle le logement n'est *pas* équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire serait respectée. A cet égard, la recourante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir tenu compte du fait que l'ameublement et l'aménagement des logements en PPE doivent être conçus, entretenus et financés par l'hôtelier et que c'est lui qui propose les trois variantes. Aucune pièce au dossier n'établit une telle organisation qui serait imposée aux acquéreurs des chalets. Au contraire, les documents précités, dont les termes ont été préparés par la recourante, l'infirmement.

5.3.3 Enfin, il faut constater que les éléments du dossier ne permettent pas non plus de retenir que les logements litigieux sont destinés à être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé au sens des art. 7 al. 2 let. b 2e condition LRS et 4 ORSec.

La recourante reproche à cet égard au tribunal cantonal d'avoir estimé qu'une société de gestion hôtelière devait être créée avant l'obtention du permis de construire. En l'occurrence cette autorité a uniquement relevé que l'expertise d'établissement stable établie par la Société suisse de crédit hôtelier (ci-après: SCH) retenait la nécessité de créer une société de gestion hôtelière et que l'absence d'une telle société permettait, encore, de douter que les exigences en matière de concept d'exploitation soient remplies (arrêt attaqué, p. 24). Une telle appréciation ne prête pas flanc à la critique. Le respect des conditions posées par la loi, et notamment de la future mise sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (art. 7 al. 2 let. b LRS), doit pouvoir être vérifié lors de la demande de permis, sous

peine de délivrer un blanc-seing. Il pouvait dès lors être attendu de la recourante qu'elle expose comment elle entendait mettre les logements sur le marché et par le biais de quelle structure.

A cet égard, la loi exige que le logement soit mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. L'ordonnance subordonne cette qualité au fait que l'établissement comprenne des services et des infrastructures de type hôtelier standards utilisés par la majorité des clients, soit organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier et que l'exploitation se fasse dans le cadre d'une entreprise homogène. Malgré ces exigences claires, la recourante fait uniquement valoir dans son recours que les logements seront loués via " la plate-forme de location à l'hébergement touristique dont la construction est permise au sens de l'art. 7 al. 1 let. b LRS " (cf. recours, p. 20 - 21 ch. 72 s., 79). Il s'agit effectivement du mode de réservation prévu par la recourante, tel qu'il ressort de l'expertise d'établissement stable établie par la SCH. Or une telle mise sur le marché des logements litigieux n'est pas suffisante à l'aune de l'art. 7 LRS (cf. supra consid. 5.1.3). Ainsi que cela a été relevé durant les débats parlementaires, il est en effet impossible dans une telle configuration – dût-on admettre que les propriétaires utilisent réellement cette plate-forme pour réserver leur propre immeuble – de vérifier qu'ils ne seront pas avantagés par rapport à des tiers, de sorte qu'ils puissent de facto, moyennant une réservation effectuée d'année en année (cf. art. 6 du projet de contrat de bail), occuper leur chalet toute l'année.

Durant la procédure il a été demandé à la recourante de produire des informations en rapport avec un fond de rénovation. Cela aurait permis de pouvoir s'assurer que la répartition des travaux futurs sur les chalets visés par les demandes d'autorisation et la procédure y afférant, opposables à l'exploitant et aux propriétaires, avaient été prévues (cf. Commentaire de l'ORSec, p. 5 ad art. 4) et que l'entretien des immeubles avait été conçu de manière un tant soit peu globale. La recourante n'a toutefois apporté aucun élément à cet égard. Dans son recours elle se contente de déclarer qu'un tel fond serait prévu. L'art. 19 du projet de règlement d'utilisation et d'administration de la PPE auquel elle se réfère à ce sujet prévoit toutefois uniquement que l'assemblée des copropriétaires a notamment l'attribution de fixer les contributions au fonds de rénovation (let. d) et d'en décider la création (let. e).

Enfin, la recourante a certes indiqué vouloir construire, cas échéant prioritairement, le bâtiment central comprenant certaines accommodations. Cela n'implique toutefois aucunement que les chalets litigieux soient mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé, soit d'une entreprise homogène. Ce qui précède indique clairement le contraire et en réalité que la construction vise la création de logements à l'attention de personnes qui l'utiliseront et l'aménageront ensuite à leur guise. La planification – d'ores et déjà – de cuisines dans la plupart des chalets parle en particulier en faveur de l'indépendance des chalets par rapport au bâtiment central et donc de la non-utilisation des services de restauration notamment par la majorité des clients (art. 4 let. a ORSec) et de la non-intégration des chalets à une entreprise homogène (art. 4 let. c ORSec). Que les propriétaires des chalets profitent, lorsqu'ils en ont envie, des commodités offertes dans le bâtiment central projeté, par exemple restauration sur place ou service de traiteur, est à cet égard insuffisant.

Sur ce point encore, la recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir pris en considération, en sa défaveur, la planification par elle de cuisines dans la plupart des futurs chalets. Elle invoque qu'aucun texte ne permettait d'exclure de la notion de logement affecté à l'hébergement touristique les projets de PPE avec une cuisine ou une kitchenette. La question n'est toutefois pas de savoir si l'existence de cuisines dans les futurs logements objets des demandes de permis excluait qu'ils puissent être considérés comme affectés à l'hébergement touristique. Il s'agissait de déterminer si, au vu des éléments soumis par la recourante à l'appui de ses demandes de permis de construire durant la procédure, il pouvait être considéré que lesdits logements remplissaient les conditions cumulatives posées par la loi et l'ordonnance pour être qualifiés comme tels. Or au vu de ce qui précède, tel n'est pas le cas.

5.3.4 Compte tenu de ces éléments, c'est à juste titre que l'autorité précédente a considéré que les conditions posées par la LRS et notamment par son art. 7, n'étaient pas remplies. Les autorisations de construire sollicitées n'auraient en conséquence pas dû être délivrées. La question de l'existence d'un abus de droit, qui présuppose que ces conditions aient été a priori respectées, ne se pose partant pas et les arguments de la recourante sur ce point sont sans objet.

5.4

5.4.1 A l'encontre de l'arrêt cantonal, la recourante fait encore valoir de nombreux faits qui ne résultent pas de celui-ci, sans invoquer et

motiver l'arbitraire de leur omission. Conformément aux art. 105 al. 2 et 106 al. 2 LTF, ces faits sont irrecevables et avec eux les griefs que la recourante tente d'en déduire. Au demeurant, la recourante invoque l'existence d'autres "lodges de luxe". Il n'est toutefois pas allégué sous l'égide de quel droit ils ont été autorisés.

5.4.2 La recourante se réfère à la qualification donnée au projet à la lumière de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41) et en particulier de son art. 2 al. 2 let. a (établissement stable). La question n'est toutefois ici pas de savoir si le futur complexe pouvait être qualifié d'établissement stable au sens de cette loi, mais si les logements que le projet prévoit peuvent être considérés comme affectés à l'hébergement touristique au sens de la LRS. La critique est infondée.

5.4.3 La recourante allègue également qu'une lecture différente de la loi – autre que celle permettant une location via une plate-forme de location fixant elle-même les limites de durée – violerait l'égalité de traitement, la liberté du commerce et de l'industrie ainsi que le principe de la proportionnalité et l'interprétation des lois conforme à la Constitution. Insuffisamment motivés à la rigueur des exigences découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, de tels moyens sont irrecevables. Il en va de même de son grief d'établissement arbitraire des faits (cf. recours, p. 32 ch. 141 et 143 s.).

5.4.4 La recourante invoque les moyens dont disposent les autorités pour faire respecter les conditions posées par la loi après l'édification des constructions. Le Conseil d'Etat s'est quant à lui référé au contrat d'exploitation qui devrait être soumis avant toute exploitation.

Les constructions ne peuvent être autorisées que si les conditions posées par la loi sont remplies. Tel n'est pas le cas ici et les déclarations de bonnes intentions de la recourante, vu les éléments concrets au dossier, n'y changent rien. Le grief est sans pertinence.

5.4.5 La recourante estime que l'autorité précédente aurait dû, au lieu de rejeter le projet, lui indiquer quelles conditions supplémentaires devaient être remplies pour obtenir l'autorisation de construire.

La recourante a déposé des demandes d'autorisation de construire. Il lui appartenait d'y préciser toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen ainsi qu'à l'examen des autres demandes

d'autorisations nécessaires (cf. art. 39 al. 2 de la loi valaisanne du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC; RS/VS 705.1]). Dans ces circonstances, l'autorité précédente n'avait pas à aviser la recourante, assistée d'un avocat, que les conditions posées par l'art. 7 LRS n'étaient pas remplies et lui indiquer quelles modifications du projet devaient être effectuées pour que tel soit le cas. Elle pouvait juger, après instruction, que le projet présenté ne respectait pas les exigences posées par la LRS, que partant les autorisations délivrées étaient contraires à la loi et en conséquence les annuler par l'admission du recours. Il n'est au demeurant ici pas question de " conditions supplémentaires " à remplir, mais uniquement de déterminer si les conditions cumulatives posées par la loi l'étaient. Le grief est infondé.

6.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

Il n'est dans ces conditions pas nécessaire d'examiner les moyens formés par la recourante contre l'admission par le Tribunal cantonal de la qualité pour recourir des intimés s'agissant de leur grief lié à la LAT (cf. supra let. C 2e paragraphe) et contre l'admission par le Tribunal cantonal de ce grief, admission qui conduit également au constat qu'aucune autorisation n'aurait dû être délivrée. Il y a toutefois lieu de relever que la nécessité d'adapter le PAZ, à la suite du changement législatif relatif à la limitation des résidences secondaires, avait déjà été confirmée par l'arrêt 1C_568/2014 - 1C_576/2014 du Tribunal fédéral du 13 janvier 2016 (consid. 7.2), arrêt notifié à la Commune de Mollens ainsi qu'au Conseil d'Etat bien avant qu'ils ne rendent les décisions ici querellées.

Les frais seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Elle versera des dépens aux intimés Helvetia et consorts, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué d'autre dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à Helvetia Nostra et consorts, à titre de dépens, à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, au Conseil communal de Crans-Montana, au Conseil d'Etat du canton du Valais, au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public, et à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 4 novembre 2019

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

Chaix

La Greffière :

Cherpillod

