

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 22/2016

Arrêt du 4 avril 2019

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Chaix, Président,
Karlen et Kneubühler.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure

1. A. _____ SA,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
5. E. _____,
6. hoirs de F. _____, soit:
F.A. _____,
F.B. _____,
F.C. _____,

tous représentés par Me Bernard Détienne, avocat,
recourants,

contre

G. _____, représentée par Me Grégoire Varone, avocat,
intimée,

Commune de Crans-Montana, Administration communale,
représentée par Me Laurent Schmidt, avocat,
Conseil d'Etat du canton du Valais.

Objet

démolition et reconstruction d'un chalet,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
du Valais, Cour de droit public, du 27 novembre 2015
(A1 15 54).

Faits :

A.

G. _____ est propriétaire de la parcelle n° 295 de la commune de Chermignon, colloquée en zone à bâtir 3 de l'ordre dispersé/densité 0.50 au sens de l'art. 38.1 du règlement intercommunal sur les constructions approuvé en Conseil d'Etat le 6 juillet 1994 (RIC). Le 17 juillet 2013, la prénommée a requis l'autorisation de démolir le chalet existant sur cette parcelle et d'y reconstruire un nouveau de deux logements (chalet K. _____); elle faisait usage de la faculté prévue à l'art. 32.5 RIC de la zone 1A d'habitations familiales/densité 0.30 qui permettait d'appliquer les prescriptions de ladite zone, tout en conservant la densité de la zone 3. Mis à l'enquête publique, ce projet a suscité plusieurs oppositions.

Par décision prise en séances des 3 septembre et 29 octobre 2013, notifiée le 21 janvier 2014, le Conseil municipal de la Commune de Chermignon (en l'occurrence Crans-Montana depuis la fusion au 1er janvier 2017 de Chermignon, Montana, Randogne et Mollens) a délivré l'autorisation de construire à G. _____. Il a simultanément levé les diverses oppositions déposées, notamment celle formée collectivement par la Communauté des propriétaires d'étages de la résidence Manga C (ci-après:

CPPE Manga C) sur la parcelle de base n° 2533, contiguë à la n° 295, et les propriétaires d'étages suivants: A. _____ SA, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, ainsi que les hoirs de F. _____, à savoir F.A. _____, F.B. _____ et F.C. _____ (ci-après: les propriétaires d'étages).

Le 11 février 2015, le Conseil d'Etat valaisan a rejeté le recours déposé par les opposants, en autorisant simultanément les modifications de projet que le Conseil municipal avait agréées en séance du 8 juillet 2014 (distance à la limite Est portée de 4.0 à 4.5 mètres; suppression de l'escalier extérieur Nord; diminution de la profondeur des balcons et de la longueur des avant-toits).

B.

Par arrêt du 27 novembre 2015, la Cour de droit public du Tribunal cantonal du Valais a rejeté le recours formé par la CPPE Manga C et les divers propriétaires d'étages.

C.

Par acte du 18 janvier 2016, les propriétaires d'étages forment un recours en matière de droit public par lequel ils demandent l'annulation de l'arrêt cantonal et de l'autorisation de construire délivrée par la Municipalité le 21 janvier 2014. Subsidièrement, ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

Au terme de leurs observations respectives, le Conseil d'Etat et l'intimée concluent au rejet du recours. Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer.

D.

Dans une cause connexe, le Tribunal fédéral a, par arrêt du 24 octobre 2016 (1C 16/2016), admis le recours formé par une voisine contre un arrêt du Tribunal cantonal du 27 novembre 2015 (A1 15 53) qui rejetait le recours déposé par celle-ci contre l'autorisation de construire le chalet K. _____ au motif qu'il contrevenait à la législation sur les résidences secondaires; le Tribunal fédéral a annulé ledit arrêt et a renvoyé la cause au Tribunal cantonal pour qu'il examine, après instruction complémentaire, si la législation précitée était respectée.

Le même jour, la présente cause a été suspendue, compte tenu de cet arrêt de renvoi susceptible de l'influencer; la cause a été reprise lorsque le Tribunal cantonal a rejeté, par arrêt du 23 mars 2018 (A1 16 259), le recours de la voisine en question, considérant que la législation sur les résidences secondaires n'était pas violée.

Les propriétaires d'étages ont été invités à se déterminer sur la reprise de la procédure; ils ont affirmé que les conditions d'un contrôle préjudiciel du plan d'affectation de zones de la commune seraient réalisées et ont sollicité l'administration de mesures probatoires à cet effet, voire le cas échéant la suspension de la présente procédure.

Considérant en droit :

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que copropriétaires d'une parcelle directement voisine du projet, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi d'un permis de construire pour le projet de construction qu'ils tiennent pour contraire au droit. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que cette décision soit annulée. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité étant réunies, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.

Sous réserve des cas visés à l'art. 95 let. c à e LTF, la violation du droit cantonal ou communal ne constitue pas un motif de recours. Il est néanmoins possible de faire valoir que l'application des dispositions cantonales ou communales consacre une violation d'une norme de droit fédéral au sens de l'art. 95 let. a LTF, telle que l'art. 9 Cst. garantissant la protection contre l'arbitraire (ATF 143 I 321 consid. 6.1 p. 324). Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît

insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319).

Une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire. Selon le principe d'allégation, la partie recourante doit expliquer de façon circonstanciée en quoi consiste la violation, respectivement où réside l'arbitraire (art. 106 al. 2 LTF; cf. ATF 143 I 321 consid. 6.1 p. 324; 134 II 244 consid. 2.2).

3.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus en tant que l'instance précédente aurait refusé de procéder à une inspection locale. Elle aurait ainsi également violé la maxime inquisitoire ancrée à l'art. 17 al. 1 de la loi cantonale sur la procédure et la juridiction administrative du 6 octobre 1976 (LPJA).

3.1. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves. Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370 et les références). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299).

Selon l'art. 17 al. 1 LPJA, l'autorité établit d'office les faits sans être limitée par les allégations et les offres de preuve des parties.

3.2. Dans l'arrêt entrepris, le Tribunal cantonal a exposé les raisons pour lesquelles il considérait qu'une inspection locale n'était pas nécessaire dans le cas d'espèce. Celui-ci ayant procédé à l'examen anticipé du moyen de preuve demandé par les recourants, ces derniers devaient démontrer, conformément aux exigences accrues de motivation rappelées ci-dessus (cf. consid. 2), en quoi cette appréciation serait arbitraire. Or, les recourants ne proposent aucune démonstration du caractère insoutenable de cette appréciation, se contentant d'affirmer de manière purement appellatoire qu'une inspection locale s'imposait pour constater l'aspect architectural des constructions environnantes et appréhender l'impact du projet (comprenant une route d'accès et une entrée de garage) sur la beauté incontestable du site. En se bornant à opposer leur propre appréciation à celle du Tribunal cantonal, leur argumentation ne répond pas aux exigences de motivation précitées, de sorte que leur critique est irrecevable (cf. ATF 142 III 364 consid. 2.4 p. 368). Quoi qu'il en soit pour les motifs exposés ci-après (cf. consid. 7), il n'était pas insoutenable de renoncer à cette mesure d'instruction.

4.

Les recourants se plaignent ensuite d'une constatation inexacte et incomplète des faits.

4.1. Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. La partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (cf. consid. 2 ci-dessus). Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables (ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375).

4.2. Les recourants critiquent à raison l'assertion du Tribunal cantonal selon laquelle ils n'auraient pas

allégué que les bâtiments existants présenteraient une unité architecturale. Une éventuelle modification de l'état de fait en ce sens ne serait cependant pas susceptible d'influer sur le sort de la cause. En effet, l'instance précédente s'est prononcée sur la question de l'esthétique et de l'intégration du chalet projeté; les constatations de fait notamment sur le type de construction choisie lui permettaient, pour les motifs exposés ci-dessous (cf. consid. 7), de résoudre cette question sans arbitraire.

Les recourants s'en prennent également aux considérations du Tribunal cantonal en rapport avec le préavis du Service des forêts et du paysage (SFP). Tel qu'il est formulé, leur grief ne concerne cependant pas l'établissement des faits; en réalité, il se confond avec celui tiré de la violation de l'art. 4 de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE; RS 814.011), examiné ci-après (cf. consid. 8).

Le grief de constatation inexacte des faits peut donc être écarté.

5.

Les recourants font grief au Tribunal cantonal d'avoir appliqué arbitrairement l'art. 57 de l'ancienne ordonnance cantonale sur les constructions du 2 octobre 1996 (aOC), applicable en l'espèce, en considérant que les modifications des plans intervenues après le dépôt de l'opposition ne nécessitaient pas une nouvelle mise à l'enquête publique.

5.1. La dispense d'enquête publique, pour des modifications d'un projet, est prévue par le droit cantonal. L'art. 57 aOC prévoit en effet qu'une modification du projet est possible lorsque ses caractéristiques principales demeurent inchangées (al. 1); les caractéristiques principales d'un projet de construction sont l'équipement, l'implantation, les volumes, le nombre d'étages, la répartition dans les étages, l'affectation, l'aspect extérieur. Si une de ces caractéristiques est modifiée de manière substantielle, le projet de construction n'est plus comparable et doit faire l'objet d'une nouvelle demande (al. 2).

5.2. Le Tribunal cantonal a constaté les remaniements suivants: le tracé d'une portion de la façade Est avait été modifié en créant une ligne diagonale afin de porter la distance à la limite (de la parcelle n° 296) de 4.0 à 4.5 m au moins; la profondeur des balcons et des avant-toits avait été ramenée à 1.50 m; l'escalier extérieur tournant prévu en façade Nord avait été supprimé. Les recourants ne critiquent pas ces constatations. Ainsi, contrairement à ce qu'ils soutiennent, l'assertion de l'instance précédente selon laquelle " l'implantation du bâtiment est entièrement conservée, sous réserve d'une portion de quelque 5 m de la façade arrière Est qui a été retirée d'au maximum 50 cm en faveur d'une ligne légèrement biaisée " n'apparaît pas arbitraire. Pour le Tribunal cantonal, les modifications précitées, même appréhendées globalement, n'affectaient pas l'aspect général du chalet qui gardait l'identité que lui conféraient les plans autorisés en séances communales des 3 septembre et 29 octobre 2013. Il a exposé de manière complète pour quels motifs les caractéristiques principales du projet n'avaient pas été altérées de manière substantielle par les quelques réductions opérées en cours de procédure. Il a en conséquence jugé que ces modifications ne nécessitaient pas la mise en oeuvre d'une nouvelle enquête publique, ce d'autant moins que celles-ci tendaient à supprimer ou à corriger divers éléments critiqués par les opposants.

En l'occurrence, les recourants se contentent d'affirmer de manière purement appellatoire que les modifications étaient substantielles puisqu'elles touchaient à l'implantation du bâtiment dans une relative large mesure ainsi qu'à son aspect extérieur, notamment de manière importante avec la suppression de l'escalier extérieur et le retrait d'une portion de 5 m de la façade Est. Ils n'exposent ainsi pas, conformément aux exigences de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, en quoi l'appréciation contraire du Tribunal cantonal serait arbitraire. Ils ne prennent en particulier par le soin d'expliquer en quoi le retrait de 50 cm d'un segment de façade affecterait de manière importante le chalet projeté, se limitant sur ce point à se prévaloir d'une modification de son implantation. Quoi qu'il en soit, au vu des plans figurant au dossier, il n'apparaît pas insoutenable d'avoir jugé que les caractéristiques essentielles du projet n'étaient pas altérées par les modifications litigieuses qui allaient de surcroît dans le sens d'une réduction du projet. L'instance précédente n'a donc pas appliqué arbitrairement l'art. 57 aOC en considérant que les modifications intervenues après le dépôt de l'opposition ne commandaient pas la mise en oeuvre d'une nouvelle enquête. Le grief doit donc être écarté pour autant que recevable.

6.

Les recourants se plaignent également d'une violation arbitraire de l'art. 32.5 RIC. Ils font grief au Tribunal cantonal d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant, en application de cette disposition, une toiture à six pans alors que selon les prescriptions de la zone 3 seuls les toits à deux pans seraient autorisés.

L'art. 38.4 RIC relatif à la zone 3 prévoit que " la toiture à deux pans, d'inclinaison égale, est obligatoire et sera comprise entre 35 et 50% ". Les prescriptions de la zone 1A ne contiennent en revanche aucune règle en matière de forme de toiture.

Selon l'art. 32.5 RIC, les normes relatives à la zone 1A " peuvent être appliquées dans les zones 1B - 1C - 2A - 2B - 3 et 4. La densité de construction sera la même que celle de la zone correspondante ". Il n'est pas contesté par les recourants que cette disposition autorise l'application des normes relatives à la zone 1A aux autres zones à bâtir mentionnées dans cette disposition, dont la zone 3, sous réserve de la densité de construction qui doit correspondre à celle de la zone correspondante. Ainsi, aux termes de l'art. 32.5 RIC, les propriétaires de terrains classés dans les zones 1B, 1C, 2A, 2B, 3 et 4 ont le choix de construire un bâtiment comportant plus de deux logements, à la condition de respecter les règles propres à la zone considérée, ou de réaliser une maison familiale de deux logements au maximum, dans le respect des normes régissant la zone 1A. Cette interprétation a été jugée exempte d'arbitraire par le Tribunal fédéral (cf. arrêt 1P.635/2002 du 12 mars 2003 consid. 2.3).

Les recourants soutiennent cependant que les autorités ne pouvaient faire application de la faculté prévue à l'art. 32.5 RIC dans le cas d'espèce, compte tenu du contraste violent entre la toiture projetée et celle des édifices voisins. Dans son arrêt, le Tribunal cantonal a reconnu l'importance que pouvait revêtir la toiture dans les questions d'intégration. S'il pouvait certes paraître souhaitable, d'un point de vue esthétique, d'astreindre toutes les constructions de la zone 3 à prévoir une toiture à deux pans d'inclinaison égale, comprise entre 35 et 50%, le Tribunal cantonal a toutefois ajouté que la solution consistant à exiger des projets élaborés en zone 3 conformément aux règles de la zone 1A qu'ils se conforment simplement à la clause d'esthétique était défendable. Cette interprétation - dont les recourants ne proposent aucune démonstration du caractère arbitraire - n'apparaît pas insoutenable. On ne saurait en particulier suivre les recourants lorsqu'ils affirment que la finalité de l'art. 32.5 RIC était de permettre des constructions totalement identiques, puisque cette disposition prévoit précisément la possibilité de déroger aux règles spécifiques de la zone 3 s'agissant, comme en l'espèce, d'une habitation de deux logements. La critique des recourants peut donc être écartée.

7.

Les recourants reprochent encore à l'instance précédente d'avoir fait une application arbitraire de l'art. 17 al. 1 de l'ancienne loi cantonale sur les constructions du 8 février 1996 (aLC), applicable au cas d'espèce, ainsi que de l'art. 26.7 RIC, respectivement d'avoir violé l'art. 3 LAT. En substance, ils soutiennent que le chalet projeté ne s'intégrerait pas, en raison de sa toiture et de sa longueur insolites, à l'environnement bâti.

7.1. Aux termes de la clause d'esthétique contenue à l'art 17 al. 1 aLC, les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur. Suivant l'art. 26.7 RIC, la Municipalité exige que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant; elle a le droit de s'opposer à toute construction qui nuirait au développement esthétique d'un quartier, même si cette construction est conforme aux dispositions réglementaires.

Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités en cas de construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 la 114 consid. 3d p. 119; arrêt 1C 452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à

l'immeuble projeté ou qui mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s. et les arrêts cités).

Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (cf. ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 p. 165; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; arrêt 1C 284/2018 du 6 février 2019 consid. 5.1).

7.2. Le Tribunal cantonal a considéré, après un examen détaillé de la construction projetée, que l'appréciation de la Municipalité sur l'esthétique et l'intégration de celle-ci pouvait être confirmée. En substance, il a tout d'abord rappelé que l'exigence d'une toiture à deux pans selon l'art. 38.4 RIC n'était pas applicable à un projet établi sur la base des prescriptions de la zone 1A en application de l'art. 32.5 RIC. Il a ensuite analysé l'aspect de la toiture, exposant entre autres que le toit principal était composé de deux pans d'inclinaison et de longueur égales et que les pièces à l'Ouest et à l'Est étaient recouvertes d'une toiture intégrée de manière satisfaisante à la principale, puisque composée de pans de même inclinaison et de même altitude. La cour cantonale a en outre relevé que les lucarnes n'étaient pas prohibées par le droit communal si elles respectaient certaines conditions, comme c'était le cas en l'espèce. Elle a estimé que les décrochements de façade, à l'exception d'un, étaient légers et s'inscrivaient dans une seule et même ligne Est-Ouest. De plus, la longueur du bâtiment de 30 m ne violait aucune disposition de la zone 1A et restait par ailleurs voisine du maximum de 28 m admissible en zone 3; en outre, il culminait à 10 m 80, hauteur restant en deça du gabarit admissible en zone 3 (18 m). Le projet utilisait enfin des matériaux traditionnels (pierre naturelle, bois) et prévoyait des teintes conventionnelles. En définitive, pour l'instance précédente, la construction litigieuse - qui conservait l'allure générale d'un chalet résidentiel de montagne - n'était ni insatisfaisante pour elle-même, ni pour l'environnement bâti d'après les prescriptions architecturales assez lâches de la zone 3, qui ne faisait au demeurant l'objet d'aucune protection particulière.

A l'appui de leur critique, les recourants se limitent à affirmer que l'édifice envisagé contrasterait violemment de par son aspect architectural (toiture singulière à six pans avec deux grandes lucarnes; façade Nord comportant 14 angles), son volume et sa longueur insolite avec le style et le caractère des constructions existantes dans le secteur considéré. Ce faisant, ils se contentent d'opposer leur propre appréciation concernant l'esthétique de la construction et son intégration à l'environnement bâti, à celle de l'instance précédente, sans chercher à en démontrer le caractère arbitraire. Leur critique est dès lors irrecevable. Cela étant, l'appréciation des juges précédents n'apparaît pas insoutenable. En effet, à la lecture des plans, ceux-ci pouvaient, sans verser dans l'arbitraire, considérer que le projet litigieux conservait - nonobstant sa forme allongée et plusieurs décrochements de façade - l'allure générale d'un chalet résidentiel de montagne avec un toit principal à deux pans. La longueur du bâtiment litigieux est certes importante; elle ne viole cependant pas les dispositions de la zone 1A applicables en l'espèce (cf. art. 32.5 RIC) et est au demeurant proche de la limite maximale autorisée en zone 3; de plus, au vu des plans figurant au dossier, il n'apparaît pas, quoi qu'en disent les recourants, qu'elle " excède largement celles des constructions sises dans son voisinage ", en particulier celle située sur la parcelle voisine n° 2533. Si les recourants ont certes allégué que les constructions existantes présentaient une unité architecturale, ils n'ont toutefois pas exposé - à l'exception du fait qu'elles seraient dotées d'une toiture à deux pans - en quoi consistait concrètement une telle unité; ils n'ont par ailleurs pas prétendu que les constructions existantes présenteraient des qualités esthétiques remarquables. Dans ces circonstances, l'instance précédente pouvait, sans verser dans l'arbitraire, considérer que le projet n'était ni déraisonnable pour lui-même ni pour son environnement. La critique des recourants peut dès lors être rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

7.3. Enfin, les recourants se plaignent en vain d'une violation de l'art. 3 al. 2 let. b LAT qui précise que, dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Selon la jurisprudence, pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit en effet porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière (cf. arrêt 1C 82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3 non publié in ATF 134 II 117; arrêt 1A.92/1998 du 30 décembre 1998 consid. 5 publié in RDAF 1999 I p. 410). Or, au vu des constatations qui précèdent, tel n'est

pas le cas en l'espèce. Mal fondé, ce grief peut être rejeté.

8.

Invoquant ensuite une violation de l'art. 4 OEIE, les recourants soutiennent que les autorités auraient dû requérir une notice d'impact sur l'environnement (NIE) relative à la construction projetée. Un tel document s'imposait dès lors que, à leurs yeux, cette construction était propre - de par ses dimensions, sa volumétrie et sa proximité immédiate avec la zone protégée - à avoir des impacts environnementaux sur son voisinage, respectivement sur le biotope et les eaux sises sur la parcelle contiguë. Ils ne prétendent cependant pas que le projet en cause devrait faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE).

Une obligation d'établir une NIE ne découle cependant pas directement de la disposition invoquée par les recourants: l'art. 4 OEIE précise simplement que l'autorité chargée d'examiner un projet de construction - non soumis à l'EIE - doit néanmoins appliquer les prescriptions sur la protection de l'environnement (cf. art. 3 al. 1 OEIE) mais, dans ces cas, l'établissement d'un rapport d'impact au sens de l'art. 7 OEIE (cf. art. 9 al. 2 LPE) n'est pas nécessaire (cf. ATF 117 Ib 145 consid. 3c). En l'occurrence, le Tribunal cantonal peut être suivi lorsqu'il considère que la construction de ce chalet de deux logements situé entièrement en zone à bâtir et remplaçant une construction existante - dans un secteur au demeurant déjà largement bâti - ne nécessitait pas l'établissement d'une telle notice. Certes, le bâtiment litigieux est situé à proximité d'une zone de protection de la nature; les recourants n'apportent cependant aucun élément susceptible de remettre en cause l'appréciation, certes succincte, du SFP aux termes de laquelle la construction projetée n'affectait pas cette zone de protection. Le Service de la protection de l'environnement (SPE) a, quant à lui, examiné de manière détaillée l'impact de la construction projetée, également durant la phase des travaux, au regard des prescriptions en matière de protection des eaux, ce qui n'est pas contesté par les recourants.

9.

Enfin, les recourants affirment, dans leurs observations du 21 février 2019, qu'il y aurait lieu d'effectuer un contrôle préjudiciel du plan d'affectation des zones de la commune, compte tenu de la révision de l'art. 15 al. 2 LAT, entrée en vigueur le 1er mai 2014, qui commande de réduire les zones à bâtir surdimensionnées.

Ce grief est mal fondé. En effet, selon la jurisprudence, l'entrée en vigueur du nouvel art. 15 al. 2 LAT ne suffit pas, à lui seul, à remplir les conditions d'un réexamen des plans au sens de l'art. 21 al. 2 LAT; il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation (ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45 s. et la jurisprudence citée). Or, dans le cas d'espèce, la parcelle n° 295, située en bordure de route, est déjà construite et se trouve dans un secteur largement bâti. Les conditions d'un tel contrôle ne sont donc manifestement pas réunies en l'espèce, ce qui rend sans objet les requêtes de mesures probatoires et de suspension de la procédure formées par les recourants.

10.

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il n'est recevable. Conformément aux art. 66 al. 1 LTF, les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants qui succombent. Une indemnité de dépens, également à la charge des recourants, est allouée à l'intimée, qui a procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 68 al. 2 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à la Commune (art. 68 al. 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il n'est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge solidaire des recourants.

3.

Une indemnité de dépens de 3'000 fr. est allouée à l'intimée, à la charge solidaire des recourants.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Commune de Crans-Montana, au Conseil d'Etat du canton du Valais et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour de droit public.

Lausanne, le 4 avril 2019

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

Le Président : Chaix

La Greffière : Am