

A1 19 238

ARRÊT DU 24 AOÛT 2020

**Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public**

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

en la cause

W _____ et X _____, recourants, représentés par Maître M _____,

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants à Y _____, tiers concernée, représentée par Maître N _____, et à la COMMUNE de Z _____, autre autorité.

(droit des constructions ; résidences secondaires)

recours de droit administratif contre la décision du 6 novembre 2019

Faits

A. La parcelle n° 1435, plan n° 3, du cadastre de l'ancienne commune de A _____ (devenue actuellement, suite à une fusion intervenue le 1^{er} janvier 2011, commune de Z _____), propriété de B _____, se situe au lieu-dit « C _____ », dans le secteur de A _____. Elle présente une surface de 460 m² et est rangée en « zone extensive village (DSII) » selon le plan d'affectation des zones et le règlement des constructions votés en assemblée primaire, le 16 avril 1991, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 2 octobre 1996.

B. Le 23 novembre 2017, Y _____ a déposé, par l'entremise de « l'entreprise totale et architecture » D _____, une demande d'autorisation de construire sur la parcelle précitée une « habitation résidence principale » en maçonnerie et ossature bois (OSB) d'un coût de 445'200 francs. Selon les plans établis le 13 novembre 2017 par D _____, la construction projetée a une surface de 9 m sur 7 m 50 et est composée de sous-sols (un local technique/buanderie, un réduit et une cave), d'un rez inférieur (trois chambres, un WC/douche et une salle de bain) et d'un rez supérieur (un séjour et une cuisine, le tout sous les combles, et un balcon/terrasse extérieur).

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2017 a suscité trois oppositions, parmi lesquelles celle de W _____ et X _____, copropriétaires de la parcelle n° 1450 située à proximité immédiate (cf. plan de situation figurant en p. 70 du dossier du CE) de la n° 1435. Dans un courrier du 16 janvier 2018 (cf. p. 72 du dossier du CE), Y _____ a écrit : « Après des oppositions systématiques de personnes qui ont, semble-t-il, des intérêts personnels à empêcher la construction, me voici en attente depuis plusieurs années de la réalisation du projet. J'ai donc dû, durant cette période, aménager provisoirement dans des chalets en location, en investissant temps et argent pour y habiter. Je dois aussi comprendre que des personnes, bien servies, dépourvues de tout scrupule, n'ont comme objectif que d'empêcher la construction de mon chalet. Oui, je souhaite habiter le chalet en résidence principale pour autant que sa réalisation conforme à mes vœux puisse se concrétiser dans un délai ordinaire sans embûche ».

Par décision expédiée le 22 février 2019, le conseil communal de Z _____ a délivré à « D _____ pour Y _____ » le permis de construire sollicité et a écarté toutes les oppositions. Cette décision était assortie de plusieurs réserves aux conditions, parmi lesquelles un chiffre VI portant le titre « Mention inscrite au Registre foncier » et ainsi formulé : « Dès l'entrée en force de la présente décision, la Commune fera inscrire au

Registre foncier la mention : « résidence principale » au sens de l'art. 7 al. 1 let. A LRS. Conformément à l'art. 3 de l'Ordonnance sur les Résidences Secondaires (ORSec) du 04.12.2015 ».

C. Le 1^{er} avril 2019, W _____ et X _____ ont contesté cette décision devant le Conseil d'Etat. Ils ont d'abord fait remarquer que cette autorité avait, le 11 janvier 2017, admis des recours (formés par eux-mêmes ainsi que par l'association Helvetia Nostra) et annulé l'autorisation de construire délivrée le 4 octobre 2012 qui portait sur le même projet que celui visé par la présente procédure. Ils ont ensuite rappelé la jurisprudence fédérale rendue au sujet des « indices d'abus de droit manifeste » et ont estimé que dans le cas particulier, Y _____ n'avait pas rendu plausible son intention d'occuper la construction envisagée comme résidence principale. En effet, si elle avait affirmé en 2013 déjà, dans le cadre de la première affaire, sa volonté de construire une résidence principale à A _____, elle était néanmoins (cf. sa lettre du 16 janvier 2018) domiciliée à E _____ (Av. xxx). De plus, l'on ignorait tout de sa situation familiale et professionnelle et elle n'avait produit aucun contrat de bail prouvant ses allégations selon lesquelles elle avait dû louer des chalets depuis la délivrance de la première autorisation de construire finalement annulée. W _____ et X _____ ont poursuivi en soutenant que dans une telle situation, le conseil communal aurait dû vérifier s'il existait une demande en matière de résidences principales à A _____. Or, il y avait actuellement dans ce secteur 2 maisons construites et un projet immobilier de deux maisons, toutes disponibles, et quatre biens immobiliers à vendre ailleurs dans le village. Il fallait en outre observer que D _____ avait débuté en 2012 des travaux de construction de deux chalets sur une autre parcelle de A _____, travaux qui n'étaient toujours pas terminés. A l'appui de leur recours, W _____ et X _____ ont déposé un lot de photographies prises le 12 décembre 2015 et le 2 mars 2019 pour démontrer l'état d'abandon des chantiers pour lesquels D _____ obtient des autorisations de construire.

Invité à se déterminer dans le cadre de l'instruction du recours administratif, le conseil communal a fait savoir au Service des affaires intérieures et communales (SAIC) de l'Etat du Valais, le 5 juin 2019 qu'il avait requis auprès du RF, le 9 avril 2019 (cf. p. 99 du dossier du CE), « l'inscription de la mention Résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale pour la parcelle 1435 ». Le conseil communal a également réfuté les allégations des époux W/X _____ au sujet des logements vacants, en relevant notamment que les quatre biens immobiliers à vendre dans le village étaient

principalement des appartements dans des bâtiments anciens et que s'agissant des bâtiments construits par D _____ dans les mayens de A _____, ils étaient réglementaires et « absolument pas abandonnés ».

Dans sa détermination du 16 août 2019, Y _____ a en premier lieu estimé que les griefs de l'opposition étaient tous insuffisamment motivés. Elle a ensuite considéré qu'il n'existait aucun indice d'abus de droit manifeste puisqu'elle avait à maintes reprises fait part de sa volonté d'occuper la construction projetée comme résidence principale. Elle a ajouté, sur ce point, qu'il était frustrant pour elle de lire qu'on lui reprochait d'avoir toujours une adresse à E _____ et de ne pas avoir transmis « des baux de biens qu'elle aurait dû louer ». Elle a enfin soutenu que les époux W/X _____ faisaient une interprétation personnelle de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) et que comme, dans le cas particulier, le futur occupant du logement litigieux était connu, il n'y avait, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pas d'obligation d'analyser le marché immobilier sous l'angle de la demande en résidences principales.

Le 7 octobre 2019, W _____ et X _____ ont maintenu que le dossier ne contenait ni d'éléments concrets prouvant la volonté de Y _____ de construire une résidence principale, ni les contrats de baux des logements qu'elle avait dû, selon elle, louer sur la commune de Z _____ depuis 2012. Ceci permettait déjà, selon eux, de douter de la véracité de ses allégations. Ils ont ajouté que depuis 2012, elle n'avait jamais pris contact avec des voisins concernés et que personne ne l'avait jamais vue sur les lieux. Il fallait donc en déduire, « dans le contexte de la précédente décision rendue par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2017, que les affirmations tenues par Y _____ depuis près de 7 ans ne correspondaient pas à un engagement sérieux et concret de venir habiter à A _____ ». Les époux W/X _____ ont encore affirmé que ce doute était renforcé par le fait que l'intéressée avait elle-même, dans son courrier du 16 janvier 2018, émis la condition de voir son projet se concrétiser dans un délai proche, ce qui n'était à l'évidence pas le cas, de sorte qu'il n'y a objectivement aucune garantie que la construction envisagée constitue sa future résidence principale.

D. Par décision du 6 novembre 2019, expédiée le 11, le Conseil d'Etat a rejeté le recours. Il a conclu à l'absence d'abus de droit manifeste. Il a d'abord relevé que le logement litigieux était une résidence permanente dont la future occupante était connue. Il a poursuivi en soulignant que le fait d'avoir toujours un domicile à E _____ n'était pas un indice concret démontrant que Y _____ n'envisageait pas sérieusement d'occuper le logement projeté. Au contraire, cette dernière avait, lors de l'instruction, confirmé sa volonté d'habiter dans le chalet à construire et son projet n'était pas assimilable à une

promotion de plusieurs logements. En outre, son coût et sa configuration n'en font pas un bien particulièrement luxueux, de sorte qu'il est compatible avec une utilisation en résidence principale. S'ajoutait à cela que le projet est desservi par une voie publique (la route xxx) accessible toute l'année et est situé en périphérie du village de A _____, qui lui est à 30 mn de E _____. Le Conseil d'Etat a aussi relevé que les allégations des époux W/X _____, selon lesquelles la construction de deux chalets sur une autre parcelle débutée en 2012 par D _____ serait toujours en cours, n'étaient pas documentées et n'étaient de toute manière pas pertinentes car « à ce stade, aucun élément du dossier ne corrobore la thèse de similarité des situations ». Il a enfin soutenu qu'il appartiendra à la commune de Z _____, en exerçant ses compétences de police des constructions, de vérifier si l'obligation d'affectation du logement édifié sur le bien-fonds litigieux est respectée.

E. Le 12 décembre 2019, W _____ et X _____ ont recouru céans, concluant, principalement à l'admission du recours et à l'annulation de l'autorisation de construire, subsidiairement à l'admission du recours et au renvoi de la cause au Conseil d'Etat pour complément d'instruction et nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Ils ont invoqué « une violation de leur droit d'être entendu, le refus d'une offre pertinente de preuve et une mauvaise application de la législation en matière de résidences secondaires, singulièrement de la jurisprudence y relative en matière d'abus de droit s'agissant de l'affectation obligatoire à la résidence principale, notamment en raison d'une constatation arbitraire des faits pertinents de la cause ». Ils ont d'abord soutenu, en relation avec le droit d'être entendu, que le Conseil d'Etat aurait dû exiger de Y _____ qu'elle dépose les contrats pour les chalets qu'elle avait loués depuis 2013 dans l'attente de l'acquisition de l'habitation projetée à A _____. Selon les époux W/X _____, le fait qu'elle n'ait pas versé en cause ces documents démontrerait qu'elle ne serait qu'une « femme de paille ». Ils ont ensuite considéré que le Conseil d'Etat avait fait preuve d'arbitraire en retenant que leurs allégations portant sur la construction de deux chalets sur une autre parcelle débutée en 2012 par D _____ n'étaient pas documentées, car cela ressortait des photographies déposées (sous pièces n^{os} 7 et 8) à l'appui de leur recours administratif du 1^{er} avril 2019. Ils en ont déduit que « le Conseil d'Etat n'hésite pas à cautionner les manœuvres d'un promoteur immobilier obtenant des permis de construire sans trouver d'acquéreurs alors que les apparences permettent de laisser penser qu'il trouverait des prête-noms pour justifier l'affectation à la résidence principale ». Les conjoints W/X _____ ont enfin reproché à l'autorité précédente, respectivement à la commune, de ne pas avoir analysé l'offre en matière de résidences principales dans le secteur considéré. A l'appui de leur recours de droit administratif, ils

ont une nouvelle fois déposé les photographies prises le 12 décembre 2015 (cf. pièces n^{os} 7 et 8 du bordereau accompagnant le recours administratif).

Dans sa détermination du 15 janvier 2020, le Conseil d'Etat a produit son dossier (qui comprend celui du conseil communal) et a proposé de rejeter le recours sous suite de frais à la charge des époux W/X _____.

Le 31 janvier 2020, le conseil communal a fait savoir qu'il s'en remettait à la justice.

Le 25 février 2020, Y _____ a conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet du recours sous suite de frais et dépens. Elle a en premier lieu estimé que l'irrecevabilité se justifiait car cette écriture ne comportait aucune partie « faits ». Elle a ensuite affirmé que, supposé recevable, ce recours devrait de toute manière être rejeté « par manque de griefs valablement soulevés ». De son point de vue, les époux W/X _____ n'invoquaient aucun indice d'abus de droit manifeste permettant de mettre en doute sa volonté d'utiliser l'immeuble projeté comme résidence principale.

Par ordonnance du 27 février 2020, la Cour de céans a fixé à W _____ et X _____ un délai pour présenter d'éventuelles observations complémentaires. Le 9 mars 2020, les intéressés ont estimé avoir clairement allégué des faits dans leur recours. Quant aux indices concrets d'abus de droit, ils ont répété que cela faisait maintenant 7 ans que Y _____ prétendait être intéressée exclusivement par l'achat du chalet projeté et avoir dû entretemps louer d'autres objets sans toutefois avoir été en mesure de le prouver. D'après eux, « l'absence de ces preuves écrites au dossier constitue manifestement un indice concret d'abus de droit ». Ils ont encore insisté sur le fait que D _____ avait « mis hors d'eau plusieurs chalets sur le territoire de la commune de Z _____ qui ne trouvent pas preneurs depuis 5 ans. L'on ne voit pas pourquoi Y _____ serait en droit d'exiger que l'on érige une nouvelle construction alors que son promoteur en dispose de plusieurs identiques, toutes vacantes ».

Considérant en droit

1.1 En vertu de l'effet dévolutif complet du recours de droit administratif, seule est attaquant la décision du Conseil d'Etat du 6 novembre 2019, laquelle s'est substituée de plein droit à celle de première instance. Par conséquent, la conclusion n° II prise à titre principal, tendant à prononcer « l'annulation de l'autorisation de construire »,

est en soi irrecevable (ACDP A1 18 xxx du xxx 2019 consid. 1.1), sauf à la comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé de ce dernier.

1.2 Y _____ a remis en question, dans son écriture du 25 février 2020, la recevabilité du recours du 12 décembre 2019 sous l'angle de sa motivation car cette écriture ne comportait aucune partie « faits ».

1.2.1 L'article 48 al. 2 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6), applicable par le renvoi de l'article 80 al. 1 let. c LPJA, prévoit que le mémoire contient un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions.

1.2.2 Il est vrai que le recours de droit administratif du 12 décembre 2019 ne répond pas rigoureusement à cette exigence puisqu'il ne comporte que trois parties articulées sous les chapitres « Recevabilité », « Moyens » et « Conclusions ». Sanctionner cette écriture d'irrecevabilité pour cette raison relèverait toutefois du formalisme excessif. En effet, il ressort de sa partie « Moyens » que les recourants ont opéré une subsumption en reprenant les faits, dont ils contestent certains, retenus par le Conseil d'Etat dans la décision attaquée. Le recours, déposé en temps utile, est donc recevable, étant précisé que la qualité pour recourir (cf. articles 80 al. 1 let. a LPJA) est donnée, les époux W/X _____ étant copropriétaires d'une parcelle sise à proximité immédiate de celle objet du présent procès.

2. Dans un unique faisceau de griefs mêlant des aspects tant formels que matériels, les recourants invoquent « une violation de leur droit d'être entendu, le refus d'une offre pertinente de preuve et une mauvaise application de la législation en matière de résidences secondaires, singulièrement de la jurisprudence y relative en matière d'abus de droit s'agissant de l'affectation obligatoire à la résidence principale, notamment en raison d'une constatation arbitraire des faits pertinents de la cause ».

3.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas

le droit absolu d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1). L'autorité peut ainsi mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1).

3.2 En l'occurrence, les recourants voient une violation de leur droit d'être entendu dans le refus par le Conseil d'Etat de donner suite à leur requête (cf. leur recours administratif du 1^{er} avril 2019 et leur écriture du 7 octobre 2019) d'exiger de Y _____ le dépôt des contrats de baux auxquels elle avait fait allusion dans sa lettre du 16 janvier 2018 (cf. *supra*, consid. B). Ceci s'imposait d'autant plus, de leur point de vue, que « si elle avait affirmé en 2013 sa volonté de faire sa résidence principale à A _____, elle était en 2018 domiciliée à E _____ » (cf. l'adresse figurant en en-tête de la lettre du 16 janvier 2018). Cette critique est infondée. En effet, le fait de ne pas être domicilié dans la commune où doit être érigée une future résidence principale n'est pas un indice suffisant pour conclure à un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_916/2013 du 19 février 2015 consid. 2.5). De toute manière, la question de savoir si Y _____ a éventuellement menti dans sa lettre précitée en soutenant avoir été obligée « d'aménager provisoirement dans des chalets en location » entre 2013 et 2018 n'est, comme on va le voir ci-après (cf. *infra*, consid. 4), d'aucune utilité pour la question déterminante à résoudre dans la présente affaire.

4. Les recourants se plaignent d'une violation de la « législation en matière de résidences secondaires ». Ils estiment que l'écoulement du temps depuis la première demande d'autorisation de construire (2012) et celle objet du présent litige « permet de penser que Y _____ est une femme de paille ». A titre d'autres indices d'abus de droit, ils citent, d'une part le fait que la procuration délivrée par Y _____ à B _____ le 1^{er} mai 2019 (cf. p. 20 du dossier du CE) a été substituée à M^e N _____ (avocat de Y _____) par B _____ lui-même (cf. p. 182 du dossier du CE), d'autre part le fait que deux chalets débutés en 2012 par D _____ sur une autre parcelle de A _____ ne seraient toujours pas terminés. Le Conseil d'Etat aurait par ailleurs instruit le dossier « de manière complètement lacunaire en matière de comparaison de l'offre et de la demande en matière de résidences principales ».

4.1.1 L'art. 75b Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des

intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 142 II 201 consid. 2.1). L'art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi que, 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. L'art. 3 al. 1 de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec; RS 702.1) prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante: "résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7 al. 1 let. a LRS". L'art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b).

4.1.2 Il n'est ici pas contesté qu'avec un taux de résidences secondaires de 62,4%, la commune de Z _____ figure au nombre des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 ORSec; liste des collectivités soumises à la LRS, disponible à l'adresse www.are.admin.ch, consultée le 20 août 2020). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 142 II 206 consid. 2.2). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner. Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons

sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2).

4.1.3 Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées. Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_598/2019 du 19 juin 2020 consid. 3.1.3 ; RVJ 2019 p. 36 consid. 4.4).

4.2 En l'occurrence, Y _____ avait d'abord, dans le cadre de l'affaire ayant mené à la décision du Conseil d'Etat du 11 janvier 2017 (cf. p. 151 à 154 du dossier du CE), déposé un dossier pour construire une résidence principale à A _____. Dans le cadre de l'instruction de cette affaire, D _____ avait répondu au SAIC, le 28 janvier 2013 (cf. p. 3 de la décision du CE) que « Y _____, notre cliente, a émis le souhait d'acquérir ce bien pour une résidence principale ».

Y _____ a par la suite, le 23 novembre 2017, dans le cadre de la présente affaire, déposé, sur la base du même projet de construction que celui de 2012, une nouvelle autorisation de construire. Cette demande indique expressément « habitation résidence

principale ». Dans son courrier du 16 janvier 2018, Y _____ a réitéré, de manière claire et sans équivoque, sa volonté de vouloir « habiter le chalet en résidence principale ». Déduire, comme le font les recourants, de la phrase qui suit (« pour autant que sa réalisation conforme à mes vœux puisse se concrétiser dans un délai ordinaire sans embûche ») un doute quant à l'intention de l'intéressée et une fraude manifeste à la loi relève d'un pur procès d'intention, tant il est évident qu'une personne attendant de construire le projet d'une vie peut légitimement se montrer quelque peu désabusée après sept ans de procédures. Les recourants perdent de vue qu'il ne s'agit pas d'exiger systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_598/2019 précité, consid. 3.1.3) mais qu'il incombe à l'autorité de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées. Or, ici, la future occupante est connue puisqu'elle a affirmé, de très longue date et de manière constante, son intention de construire et d'occuper en résidence principale le logement projeté. Contrairement à la suspicion subjective et infondée des recourants, le fait de se montrer si patient après tant d'années renforce encore la ferme intention de Y _____ de vouloir construire sa résidence principale au lieu-dit « C _____ » par le biais de l'entrepreneur général D _____. Cette déclaration d'intention est largement suffisante, même si l'on ignore certains éléments (lieu de travail par exemple) des circonstances personnelles tenant à la personne appelée à habiter le futur logement. Il faut de plus relever, d'une part que la mention « résidence principale » a été inscrite au RF le 9 avril 2019 (cf. *supra*, consid. B), d'autre part que les caractéristiques architecturales (maçonnerie/OSB, surface de 9 m sur 7 m 50, des sous-sols, trois chambres, un séjour et une cuisine) et le coût (445'200 fr.) - abordable pour la région - de l'unique logement du cas d'espèce prêchent également en faveur de l'absence d'indices d'abus de droit.

Puisque la future occupante est clairement connue, il n'y a pas lieu, comme le soutiennent les recourants, d'analyser l'existence d'une demande correspondante en résidence principale dans le même secteur (arrêt du Tribunal fédéral 1C_158/2015 du 3 mai 2016). Les photographies produites par leurs soins pour prouver que D _____ a « mis hors d'eau plusieurs chalets sur le territoire de la commune de Z _____ qui ne trouvent cependant pas preneurs depuis 5 ans » ne leur sont ainsi d'aucun secours. Ceci s'impose d'autant plus que Y _____ est, en vertu du principe de la liberté contractuelle, parfaitement libre d'acquérir le logement de son choix, choix qui ne saurait évidemment lui être imposé par des voisins. Pour le reste, le respect de la condition d'utilisation du logement selon l'affectation en résidence principale annoncée devra être

vérifiée à l'issue des travaux par les autorités compétentes en matière de police des constructions (arrêt du Tribunal fédéral 1C_349/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.3).

Quant au fait que la procuration délivrée par Y _____ à B _____ ait été substituée à M^e N _____ (avocat de Y _____) par B _____ lui-même, l'on comprend mal en quoi il constituerait un indice d'abus de droit manifeste. En effet, cette substitution des pouvoirs de représentation est parfaitement légale (cf. article 399 CO), la procuration de M^e N _____ porte les signatures de toutes les personnes concernées (cf. p. 181 et 182 du dossier du CE) et ce qui compte, en définitive, c'est que l'intéressé soit bien le mandataire ayant les pouvoirs (cf. article 11 LPJA) de représenter Y _____ dans le cadre du présent procès.

Partant, en l'absence d'indices concrets d'abus de droit, le grief doit être rejeté.

5.1 Attendu ce qui précède, le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

5.2 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 89 al. 1 LPJA). Ils supportent au reste leurs frais d'intervention (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA) mais verseront par contre à ce titre une indemnité à Y _____.

5.3 Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

5.4 Y _____ ayant pris une conclusion dans ce sens (cf. p. 2 de sa détermination du 25 février 2020), elle a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA) pour les deux procédures.

Sur le vu du travail plutôt réduit réalisé par son avocat devant les deux instances (mais depuis le 1^{er} mai 2019, date de délivrance de la procuration signée en sa faveur), qui a consisté principalement en la rédaction des brèves déterminations des 16 août 2019 et 25 février 2020, ses dépens sont fixés, en l'absence de décompte, à 1200 fr. (débours et TVA compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 29 al. 2, 37 al. 2 et 39 de la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11 février 2009 [LTar ; RS/VS 173.8]). W _____ et X _____ verseront donc, avec solidarité, à Y _____ une indemnité de 1200 fr. pour ses dépens (art. 91 al. 1 et 2 LPJA).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge, solidairement entre eux, de W _____ et X _____.
3. W _____ et X _____, qui supportent leurs frais d'intervention, verseront en outre à Y _____, avec solidarité, une indemnité de 1200 fr. pour ses dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour les recourants, à Maître N _____, pour Y _____, à la commune de Z _____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 24 août 2020.