

A1 19 74

ARRÊT DU 27 AVRIL 2020

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

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

en la cause

X _____ et **Y** _____, recourants, représentés par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose les recourants au **CONSEIL COMMUNAL DE Z** _____, autre autorité et à **A** _____, tiers concerné, représentée par Maître B _____

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre les décisions des 13 et du 27 février 2019

Faits

A. A _____ est propriétaire des parcelles n^{os} xx1 et xx2, plan n^o yy1, situées au lieu dit « C _____ », à proximité du hameau de D _____, sur le territoire de la commune de Z _____. Ces biens-fonds sont classés en zone « Faible Densité R 2 » selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et l'article 83 du règlement des constructions et des zones de la commune de Z _____ (RCCZ) adoptés par l'assemblée primaire le 18 juin 2000 et homologués par le Conseil d'Etat le 19 décembre 2001. Selon le règlement de zone annexé à l'article 78 RCCZ, la hauteur maximale admise dans ce secteur s'élève à 9 mètres et les toits doivent adopter une pente minimale de 35%.

Le n^o xx1, d'une surface de 817 m², comprend dans sa partie nord-ouest un ruisseau et un chemin. Son angle nord-est est accolé à la parcelle n^o xx2, d'une surface de 342 m². Pentus, ces deux terrains sont desservis par le chemin F _____, qui traverse de part en part le n^o xx2 pour permettre l'accès au bien-fonds voisin n^o xx3, copropriété des époux XY _____. Ces immeubles se situent à 1,5 kilomètre du village de Z _____.

B. Le 1^{er} mai 2017, A _____ a requis l'autorisation de construire une villa familiale et un couvert à voitures sur le n^o xx1. Le projet prévoyait sur le n^o xx2 un premier couvert, partiellement monté sur pilotis. La villa, sur le n^o xx1, devait abriter deux appartements et jouxter perpendiculairement un second couvert à véhicules, dont les façades sud-ouest, sud-est et nord-est devaient être ornées d'ouvertures en fines lamelles.

Le dossier déposé incluait notamment un plan de situation du 19 décembre 2016, établi par le géomètre et illustrant le couvert à voitures prévu sur le n^o xx2 ainsi que la villa projetée sur le n^o xx1. Muni d'un tampon d'approbation communal daté du 7 novembre 2017, il mentionnait que la façade nord-est de ce couvert à véhicules devait atteindre 6,05 mètres de long, tandis que la longueur de la façade sud-ouest de cet élément s'élevait à 6,06 mètres. Les façades nord-est et sud-ouest de la villa étaient constituées de deux murs de 12,50, respectivement 9,73 mètres de long. Ce schéma décrivait également la villa du n^o xx3. Un carré en pointillé représentait la place de parc couverte, respectivement le couvert à véhicules situé au nord de cette maison. Le chemin F _____ figurait également sur ce plan de situation, y compris une courbe sur le n^o xx2, empiétant sur la partie nord-est du n^o xx1 et desservant le n^o xx3. Les noms des propriétaires et les surfaces des biens-fonds avoisinants étaient expressément mentionnés sur cette esquisse.

Un jeu de plans du 28 avril 2017, incluant différentes esquisses avec lesquelles le conseil communal s'était déclaré d'accord, décrivait les éléments résumés ci-après.

Le premier plan, intitulé « A.03.2_Plan de situation », reprenait le schéma général de la villa, ses dimensions ainsi que les courbes de niveau des n^{os} xx1 et xx2. Le second dessin « A.03.3_Rez-de-chaussée » faisait figurer les dimensions des façades composant la maison. En particulier, les façades sud-ouest et nord-est de cette bâtisse mesuraient 6,44 mètres de long à compter du faîte du toit jusqu'à la façade sud-est. Les deux pans du toit de la maison suivaient une pente de 35%.

Selon le plan « A.03.4_Plans », la façade sud-est du couvert à véhicules dépassait du point de vue extérieur le mur nord-ouest de la villa sur une longueur de 1,42 mètres côté nord-est, respectivement sur 90 centimètres au sud-ouest. À l'intérieur, le niveau -2, d'une surface totale de 109,16 m², renfermait un dépôt et une cave. Un mur de 12,43 mètres coupé d'une ouverture d'un mètre séparait ces deux éléments de l'appartement proprement dit, qui abritait deux chambres, autant de salles de bains, un séjour et une cuisine. À l'étage -1, l'on retrouvait une cave de taille plus modeste à laquelle était adossée une cage d'escaliers menant au niveau -2. À côté de celle-ci se trouvaient une suite parentale, une salle de bains, un dressing et un hall d'entrée. Une seconde chambre, équipée de deux salles d'eau supplémentaires, faisait face à une troisième ainsi qu'à un bureau. Un couloir permettant l'accès à un séjour voisin d'un coin à manger et une cuisine venaient compléter l'appartement du niveau -1.

Le plan « A.03.5_Coupes », en coupe « A-A' », reprenait la façade sud-ouest de la villa. Il mentionnait le bisse à une distance de 8 mètres de la façade nord-ouest de la villa et le chemin F_____ à 7 mètres de ce mur. À l'aval de la villa, ce plan faisait état d'une cote « niv. Panne faîtière » située à 756,94 mètres d'altitude ; la hauteur de la panne sablière était située à 754,84 mètres. La hauteur de la façade sud-ouest, calculée à cet endroit depuis le terrain naturel jusqu'à la panne faîtière, mesurait 7,93 mètres. La coupe « B-B' » désignait une hauteur de 8,89 mètres, calculée à compter du terrain naturel jusqu'à la cote « niv. panne faîtière », située à 756,94 mètres d'altitude, sur la façade aval de la villa également.

Le plan « A.03.6_Façades » décrivait les façades sud-ouest, nord-est, sud-est et nord-ouest de la villa. La hauteur du couvert au niveau de l'angle sud-ouest/nord-ouest atteignait 7,10 mètres depuis le terrain aménagé jusqu'au faîte du toit. Sur la façade aval, le couvert à voitures mesurait 8,65 mètres, depuis le terrain aménagé jusqu'à la panne faîtière. Au niveau de la façade sud-ouest de la villa, divisée en deux parties en

forme de fer de lance et ajourée de plusieurs fenêtres de grande et petite taille, la hauteur au niveau de la façade sud-est, calculée du terrain naturel jusqu'à la cote « niv. panne faîtière » (757,09 mètres), s'élevait à 8,94 mètres. Selon le schéma de la façade nord-est, cette hauteur était de 7,76 mètres. La hauteur de la façade sud-est du couvert atteignait 9 mètres depuis le terrain aménagé jusqu'au faite du toit. Du côté amont, la hauteur était de 6,58 mètres, du terrain naturel jusqu'au faite du toit du couvert à voitures, dont la pente était de 35%. Le dessin représentant le mur nord-ouest indiquait une hauteur de 6,56 mètres sur sa partie ouest et de 7,01 mètres sur sa partie est.

Le plan « A.03.7_Couvert à voitures » décrivait cet élément bâti sur pilotis, d'une longueur de 8,35 mètres sur une largeur de 6,25 mètres, pour 6,43 mètres de haut. Selon ce dessin, la pente du couvert devait suivre celle de la route à laquelle il était accolé. Les coins nord-est et nord-ouest se situaient à des altitudes de 759,1 mètres (nord-est), et de 758,5 mètres (nord-ouest). Trois places de parc étaient abritées par une toiture à deux pans.

Le plan « A.03.8_Calculs » concernait l'indice d'utilisation. Pour la surface constructive, ce document mentionnait une surface de 817 m² pour le bien-fonds n° xx1, et de 342 m² pour le n° xx2.

La demande de permis de bâtir du 1^{er} mai 2017 de A _____ a été publiée au Bulletin Officiel (B.O.) n° xxx du xxx 2017. Elle a suscité le xxx 2017 l'opposition de X _____ et de Y _____.

Le 31 juillet 2017, A _____ a adressé au conseil communal une lettre confirmant que son projet avait trait à des logements destinés à des résidences principales.

C. Le 4 août 2017, un second jeu de plans a été établi en lien avec ce projet.

Le plan « A.03.5_Coupes » en coupe « A-A' » mentionnait en façade sud-est la cote « Toit fini » à 757,09 mètres d'altitude. La hauteur de ce mur (7,93 mètres) demeurait inchangée, comme celle des pannes faîtière et sablière, qui se situaient à des altitudes respectives de 756,94 mètres et de 754,84 mètres. Sur la coupe « B-B' », la hauteur de la façade sud-est de la villa était de 8,94 mètres, du sol naturel jusqu'au toit fini (altitude de 757,09 mètres).

Le plan « A.03.6_Façades » décrivait les façades sud-ouest, nord-est, sud-est et nord-ouest, à l'instar de son pendant du 28 avril 2017. Il mentionnait toutefois pour les façades sud-ouest et nord-est les cotes « Toit fini », situés à 759,53 mètres, « niv. panne faîtière », à 759,33 mètres relativement au couvert à véhicules accolé à la villa. Pour la maison proprement dite, ce plan localisait la cote « Toit fini », à 757,09 mètres et le « niv. panne

faîtière », à 756,94 mètres. La hauteur de la façade amont du couvert à véhicules atteignait 7,10 mètres côté sud-ouest et 6,58 mètres au nord-est. Ces deux mesures se retrouvaient sur les schémas de la façade nord-ouest du garage.

D. Le 15 novembre 2017, le conseil communal a octroyé le permis de bâtir requis, levant l'opposition de X _____ et Y _____. Cette autorisation était octroyée à condition que la villa soit exclusivement et en permanence occupée par des personnes domiciliées à Z _____.

E. Le 30 novembre 2017, les époux XY _____ ont déféré cette décision au Conseil d'Etat, concluant à son annulation.

Le 18 avril 2018, A _____ a adressé au secrétaire communal G _____ un courriel dans lequel elle confirmait qu'elle souhaitait louer ou vendre le second appartement de la future villa, tout en conservant le premier pour son usage propre.

Sur injonction du Conseil d'Etat du 27 septembre 2018, le conseil communal a produit le 13 novembre 2018 un rapport relatif à l'évolution de la population sur le territoire communal et dans le secteur D _____ pour la période s'étendant de l'année 2013 au 25 octobre 2018. Ce document indiquait le nombre de logements utilisés en tant que résidences principales et en tant que résidences secondaires depuis le 1^{er} janvier 2013.

Il se résumait selon les tabelles suivantes :

Évolution de la population sur le territoire communal et le secteur D _____

Localité	2013	2014	2015	2016	2017	25.10.2018
Z _____	3823	3373	3498	3598	3671	3669
D _____	204	208	212	203	200	201

Nombre de logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 en résidence principale

	2013	2014	2015	2016	2017	25.10.2018
Z _____	35	69	59	46	39	12
D _____	2	3	1	-	3	

Nombre de logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 en résidence secondaire

	2013	2014	2015	2016	2017	25.10.2018
Z _____	2	3	2	-	-	-
D _____	-	-	-	-	-	-

Ce rapport mentionnait que 84 projets étaient en cours de réalisation sur le territoire de la commune de Z _____, dont 3 à D _____. La proportion de résidences secondaires s'élevait à 25,85% sur le territoire de la commune et à 4,6% à D _____.

Le 5 décembre 2018, le Service des affaires intérieures et communales du Département de la sécurité, des institutions et du sport (ci-après : SAIC), a adressé au conseil communal, à A _____ et aux époux XY _____ une correspondance décrivant l'ensemble des plans déposés devant l'autorité communal et signalant l'existence de deux nouveaux plans « A.03.5_Coupes » et « A.03.6_Façades » du 4 août 2017.

Le 13 février 2019, le Conseil d'Etat a rejeté le recours des époux XY _____ et a octroyé à la requérante une indemnité de dépens de 1400 fr., mise pour moitié à la charge du conseil communal et pour moitié à celle des époux XY _____, solidairement entre eux. En substance, il a relevé que le bisse voisin de la construction litigieuse figurait sur le plan « A.03.2_Plan de situation » et sur le plan « A.03.5_Coupes » dans leur version du 28 avril 2017, documents qui avaient d'ailleurs été approuvés par le conseil communal. Par conséquent, il aurait été excessivement formaliste d'annuler un permis en raison de l'absence de mention de ces éléments sur le plan de situation du 19 décembre 2016. En outre, ce plan faisait ressortir les distances aux limites. S'agissant des voies de communication, l'arrivée du chemin F _____ y était visible. En ce qui concernait la hauteur du bâtiment, il fallait relever qu'à l'extérieur, l'observateur pouvait identifier clairement deux corps ayant des toitures propres positionnées de manière perpendiculaire. Dit découpage se retrouvait également à l'intérieur de la bâtisse selon les plans « Coupes » et « Façades ». Les deux éléments de construction étaient physiquement et visuellement détachés au niveau du couvert. Un mur sépare les deux parties de la villa au niveau vertical des étages -2 et -1. Ces deux éléments constituaient donc des corps de bâtiment distincts, ce d'autant plus que la distance horizontale entre le somme des longueurs de la façade sud-est de la maison et du couvert, en amont, était passablement importante (18 mètres). Il était donc justifié de calculer la hauteur du premier corps de bâtiment situé au sud-est selon la méthode

fixée à l'art. 11 al. 3 de l'ancienne loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC ; RO/VS 1996 p. 42 ss), abrogée depuis le 1^{er} janvier 2018 par la loi homonyme du 15 décembre 2016 (nLC ; RS/VS 705.1) pour les bâtiments à corps échelonnés. La hauteur de chacun de ces éléments était inférieure à la limite maximale de 9 mètres imposée par le règlement communal. Il en allait de même du couvert. À cette aune, la hauteur maximale de 9 mètres était respectée sur les deux corps.

Pour l'esthétique et l'intégration du projet, le Conseil d'Etat a dit que le secteur du territoire communal sur lequel ce bâtiment se situait ne comprenait aucune particularité justifiant une quelconque protection spéciale. Le projet de A _____ était donc conforme au RCCZ.

Sous l'angle de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), le premier logement devait être habité par la requérante elle-même. Seul le second devait donc faire l'objet d'un examen sous l'angle de cette loi. Ce logement se trouvait à une altitude de 760 mètres environ. Sa typologie se prêtait parfaitement à un usage en tant que résidence principale et ne présentait pas les caractéristiques d'un logement particulièrement luxueux. L'habitation était de plus desservie par une route communale et par un accès privé utilisable toute l'année. Au vu des statistiques produites, il n'était pas possible de conclure que le nouveau logement serait invendu / non loué à terme et qu'une disproportion existait entre la faible diminution du nombre d'habitants dans ce secteur et le nombre de logements à disposition sur le territoire de la commune de Z _____. En somme, aucun indice ne permettait de conclure à l'existence d'un éventuel abus de droit.

Dans ce prononcé du 13 février 2019, le Conseil d'Etat a octroyé à A _____ une indemnité de 1400 francs à titre de dépens. Le considérant 11 de la décision du 13 février 2019 mentionnait à ce sujet que : « [...] Cette indemnité est allouée est mise à la charge, pour moitié, de la municipalité de Z _____ de X _____ et Y _____, débiteurs solidaires ». Le chiffre n° 3 du dispositif était libellé : « A _____ se verra allouer, à titre de dépens, une indemnité de Fr. 1400.-, mise à la charge pour moitié de la municipalité de Z _____ et pour l'autre moitié de X _____ et Y _____, débiteurs solidaires. ».

Le 27 février 2019, le Conseil d'Etat a rendu une nouvelle décision dont la teneur était identique à celle du 13 février 2019, mais qui mettait cette fois le paiement de l'indemnité de dépens de 1400 fr. due à A _____ à la charge exclusive des époux XY _____ solidairement entre eux. Le considérant 11 de ce prononcé disposait

que : « [...] Cette indemnité [de 1400 francs] est allouée à A _____ et mise à la charge de X _____ et Y _____, débiteurs solidaires, puisque rien dans le dossier n'indique qu'il serait inéquitable de mettre les dépens à la charge de la partie déboutée (art. 91 al. 2 LPJA) ». Le considérant 12 énonçait : « la présente décision annule et remplace le prononcé du 13 juin 2019, expédié le 18 février 2019, entaché d'un vice au niveau de la réparation des dépens ».

F. Le 21 mars 2019, les époux XY _____ ont déféré césans les prononcés administratifs des 13 et 27 février 2019, concluant en substance à l'annulation de ces deux décisions et du permis de bâtir octroyé par le conseil communal le 15 novembre 2017, sous suite de frais et dépens.

Au fond, ils ont relevé que A _____ n'était en toute hypothèse pas à même d'occuper les deux unités de logement qu'elle entendait créer à titre de résidence principale, ce qui constituait un indice d'abus de droit. De plus, il fallait relever que, malgré la diminution de la population dans le secteur D _____ depuis 2015, 4 nouveaux logements y avaient été réalisés. Il existait donc bel et bien une disproportion entre le nombre d'habitants à l'année et l'offre de résidences principales à cet endroit. De surcroît, A _____ avait affirmé qu'elle entendait soit mettre en location soit laisser à disposition de ses amis le second logement qu'elle n'allait pas occuper personnellement. De telles allégations ne se conciliaient pas avec une utilisation en résidence principale.

De plus, selon les époux XY _____, le plan de situation n'était pas conforme à l'article 34 lettre e, lettre g et lettre i de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (RO/VS 1996 p. 342 ss), remplacée depuis le 1^{er} janvier 2018 par l'ordonnance du même intitulé du 22 mars 2017 (nOC ; RS/VS 705.100), puisqu'il ne soufflait mot des cours d'eau et du chemin voisins de la villa. Dites indications ne figuraient pas non plus sur les autres plans initialement déposés en 2016. Les distances séparant les constructions envisagées du chemin et du cours d'eau n'étaient pas indiquées. Ces erreurs ne permettaient pas d'assurer une bonne compréhension du projet. Quant au deuxième jeu de plans du 4 avril 2017, il n'avait pas été porté à leur connaissance, ce qui violait leur droit d'être entendus.

Ils ont encore relevé que les courbes de niveau évoquées dans les plans de 2016 ne correspondaient pas à l'état naturel des lieux. Elles ne tenaient compte ni de la plateforme sur laquelle reposait le couvert situé au nord de leur villa, ni de l'accès à la parcelle n° xx4 à travers le n° xx2, ni de l'état actuel du n° xx2.

S'agissant du calcul effectué dans les plans mis à l'enquête, il ne portait pas en déduction la surface des routes de desserte existantes sur le n° xx2, ni celle du chemin et du bisse situés à proximité. La surface au sol du projet de couvert à voitures aurait également dû être soustraite de ce calcul, étant donné qu'elle faisait partie des surfaces utilisées. Les époux XY _____ soutenaient que les plans du projet ne permettaient pas de déterminer si la hauteur maximale de 9 mètres était dépassée, étant donné qu'ils ne chiffrèrent pas ce paramètre sur les façades les plus hautes. Comme la pente du terrain demeurait minimale et qu'à l'intérieur de la maison les appartements projetés devaient être érigés côte à côte sur toute la surface de l'étage concerné, tandis que la toiture en amont ne servait que de couvert à voitures, le projet n'était pas celui d'un bâtiment à corps échelonnés. Son ampleur dépassait largement celle des constructions avoisinantes. Le couvert à véhicules projeté sur le n° xx2 devait pour partie être érigé sur pilotis. Seule une infime partie de la dalle en béton devait reposer sur le terrain existant, ce d'autant plus qu'elle devait suivre la pente de la route située à cet endroit, d'où un manque d'intégration aux constructions avoisinantes.

Quant à la pente du toit, elle atteignait 32%, contrairement au minimum légal de 35% fixé par le RCCZ.

Les époux XY _____ ont également reproché au Conseil d'Etat d'avoir modifié le 27 février 2019 la répartition du paiement de l'indemnité de dépens initialement fixée dans le prononcé du 13 février 2019, en mettant ainsi à leur charge exclusive le montant de 1400 francs octroyé à A _____, ce sans les entendre.

En annexe à leur mémoire, ils ont produit sous pièce n° 8 un extrait d'acte notarié faisant état d'une servitude de passage à pied et tous véhicules grevant la parcelle n° xx2 en faveur des n°s xx3, xx1 et xx4. Les époux XY _____ ont également déposé sous pièce n° 11 un extrait de cadastre afférent aux parcelles n°s xx2 et xx1 faisant mention de deux servitudes de passage à pied et véhicules sous PJ xxx, respectivement PJ xxx.

Le 10 avril 2019, le Conseil d'Etat a proposé le rejet du recours.

Le conseil communal a fait de même le 17 avril 2019.

Le 27 mai 2019, A _____ a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens. En résumé, elle estimait que le droit d'être entendu des recourants n'avait aucunement été violé en lien avec les nouveaux plans qui avaient été déposés. Il en allait de même de la seconde décision rendue par le Conseil d'Etat le 27 février 2019 et modifiant la répartition des dépens fixée dans son prononcé du 13 février 2019. Quant à la LRS, une

intention de A _____ de frauder la loi ne pouvait être établie. Les critiques soulevées en lien avec les plans déposés n'étaient pas plus consistantes, étant donné qu'elles ne faisaient que reprendre les éléments cités par le Conseil d'Etat sans soulever de grief matériel à ce sujet. Pour la pente du toit, le calcul des époux XY _____ omettait à tort de prendre en considération la hauteur de la couverture. Il était en effet nécessaire d'ajouter 15 centimètres à la hauteur de la panne faîtière. La pente minimale de 35% prescrite par le RCCZ était donc pleinement respectée. Les moyens soulevés par les époux XY _____ relativement aux courbes de niveaux étaient infondés. Du reste, la surface plane située au nord de la villa projetée ressortait parfaitement des plans déposés. Enfin, les remarques développées sur le calcul d'indice n'avaient aucun sens. La hauteur ne dépassait nullement le maximum de 9 mètres autorisé par le RCCZ. Le grief portant sur l'esthétique du bâtiment était insuffisamment motivé. Il remettait implicitement et indûment en cause l'exercice par le conseil communal du pouvoir d'appréciation qui lui était reconnu en cette matière. Enfin la répartition des dépens était exempte de toute critique, étant donné que le recours administratif des époux XY _____ avait été rejeté à juste titre par le Conseil d'Etat. Toute indemnité à ce sujet devait donc leur être refusée et l'intégralité des frais devait être mise à leur charge. A _____ a joint à son courrier un plan d'implantation mentionnant notamment 18 points dont l'altitude avait été calculée par le géomètre. Selon ce relevé, le point n° 5, à l'angle nord-est du couvert à véhicules, se situait à 753,17 mètres. Le numéro 7, à l'angle nord-ouest, se trouvait à 752,73 mètres. Les n°s 9, 11, 12 et 14 se trouvaient à 751,16, respectivement 748,01, 749,32 et 750,91 mètres d'altitude.

Le 8 juin 2019, les époux XY _____ ont répliqué, en maintenant leurs conclusions. À les lire, A _____ avait posté des annonces de vente sur Internet relatives aux deux appartements qu'elle entendait construire. Il était donc manifeste qu'elle n'entendait pas les occuper elle-même. Produisant une copie de ces annonces de vente, ils ont requis l'édition du contrat liant la constructrice à la société I _____ Sàrl.

Le 24 juin 2019, A _____ a déposé de nouvelles déterminations, invoquant notamment que les annonces de vente produites ne démontraient en rien un quelconque abus de droit, ce d'autant plus que la zone en question était destinée à la résidence principale. En outre, les deux parcelles sur lesquelles le projet était envisagé étaient entourées de terrains qui étaient déjà bâtis, de sorte que le refus de permis de bâtir empêchait la densification du milieu bâti à cet endroit, but poursuivi expressément par le droit fédéral.

Considérant en droit

1. Le recours du 21 mars 2019 est recevable (art. 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 let. b et c, 46 et 48 LPJA), sauf sa conclusion tendant à faire annuler la décision du conseil communal du 15 novembre 2017. On rappellera à ce sujet qu'en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, les décisions du Conseil d'Etat du 13 et du 27 février 2019 se sont substituées de plein droit à celle de première instance (art. 47 al. 1, 60 al. 1 et 72 LPJA ; ACDP A1 17 245 du 8 juin 2018 consid. 1 ; Pierre Moor / Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^e éd. 2011, p. 812). Cette conclusion ne pourra être examinée qu'en ce sens que les critiques faites au conseil communal visant les prononcés des 13 et 27 février 2019 du Conseil d'Etat, seuls attaquables céans (art. 72 LPJA).

2.1. À titre de moyens de preuve, les recourants requièrent l'édition de l'intégralité du dossier du Conseil d'Etat et de celui de la commune de Z _____. Ils demandent aussi la production des dossiers communaux de construction n^{os} yy2 et yy3 ainsi que la tenue d'une vision locale.

2.2. La procédure administrative est en principe écrite et le droit d'être entendu garanti par l'article 29 alinéa 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 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 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu découlant de l'article 29 alinéa 2 Cst. ne comprend toutefois ni le droit absolu d'être entendu oralement, ni celui 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).

2.3. En préambule, l'on soulignera que la demande des recourants visant à l'édition du Conseil d'Etat est sans objet, puisque la production de ces documents a d'ores et déjà été ordonnée par la Cour de céans par ordonnance du 25 mars 2019. Il en va de même de la demande visant à la production du dossier de la commune de Z _____, qui a été annexé à celui de l'instance précédente. Quant aux dossiers communaux n^{os} yy2 et yy3, les

recourants n'exposent pas de quels dossiers il s'agit, ni quels motifs impérieux commanderaient leur édition. Il y sera donc renoncé (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA). Quant à la vision locale requise tant par les recourants dans leur mémoire du 21 mars 2019 que par les intimés dans leur écriture du 27 mai 2019, elle est superfétatoire, le dossier dont dispose la Cour de céans étant suffisamment étayé.

3.1. Dans un premier grief, les recourants contestent que les logements projetés seront effectivement utilisés en tant que résidences principales.

3.2. La commune de Z _____ figure actuellement sur l'inventaire des logements dans les communes, lequel remplace depuis le 1^{er} janvier 2018 (cf. RO 2017 6331) l'annexe de l'ORSec, avec un taux de résidences secondaires de 29,3% (cf. site https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l_amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html consulté le 14 février 2020).

Selon son article 25 alinéa 1, la LRS 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, intervenue le 1^{er} janvier 2016.

Directement applicable (cf. ATF 139 II 243 consid. 10.6), l'article 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 constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.1).

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 (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.2).

Dans le contexte de l'article 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle), l'intéressé n'a pas d'emblée pour objectif de contourner

l'interdiction découlant de la norme constitutionnelle et de l'article 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'article 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ATF 142 II 206 consid. 2.4).

Comme le suggère, en matière civile, le libellé de l'article 2 alinéa 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210), un abus de droit doit, pour être sanctionné, 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. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; 142 II 206 consid. 2.5).

Pour pouvoir retenir l'abus de droit manifeste, il y a lieu de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale, indices qui peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble, sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, ainsi que 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 (cf. ATF 144 II 49 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2018 du 6 août 2019 consid. 3.1.2 ; ACDP A1 16 16 du 20 octobre 2016 consid. 4.1.4).

3.3. En l'espèce, la villa projetée est une maison bâtie sur deux niveaux abritant deux appartements, dont le premier, d'une surface totale de 109,16 m², comprend deux chambres, autant de salles de bains, un bureau et un séjour dans lequel se trouve également une cuisine. Une cave et un dépôt viennent compléter cet agencement. Le second logement, d'une surface totale de 134,3 m² abrite un salon auquel est accolée une salle à manger entièrement équipée. Trois chambres, autant de salles de bain, un bureau ainsi qu'une cave viennent s'y ajouter. Ce type d'aménagement n'a rien de luxueux. D'autre part, l'on ajoutera que la parcelle n°xx1 est située dans un secteur bâti sur les hauts du village de Z _____. Desservie par le chemin F _____, elle se situe à 1,5 kilomètre de cette localité. Selon le site internet des Chemins de fer fédéraux

(cf. <https://www.sbb.ch/fr/acheter/pages/fahrplan/fahrplan.xhtml>), ce secteur est régulièrement desservi par les transports publics (train ou bus postaux).

Le 31 juillet 2017, la requérante a exposé au conseil communal que sa requête de permis de bâtir portait sur une villa en tant que résidence principale. Son courriel du 18 avril 2018 au secrétaire communal G _____ dénote que A _____ souhaitait louer ou vendre le second appartement de cette future habitation, tout en conservant le premier pour son usage propre. Sa détermination du 15 mai 2018 devant le Conseil d'Etat allait dans le même sens. Cependant, à bien lire l'annonce produite en annexe de la réplique du 8 juin 2019 des époux XY _____, les deux logements projetés dans cette habitation sont en réalité destinés à la vente. La crédibilité des dires de l'intéressée selon lesquels elle entendait se réserver à tout le moins l'un des appartements s'en trouve donc passablement ébranlée. Elle ne s'est d'ailleurs pas explicitement exprimée sur le contenu de cette annonce dans ses observations du 24 juin 2019.

Dans un tel contexte, la question d'un éventuel abus de droit doit être examinée à l'aune du critère de la demande en résidences principales pour les deux logements que A _____ entend construire sur le bien-fonds n° xx1 (ACDP A1 18 12 du 9 octobre 2019 consid. 4.4 et 4.5.2). Il peut donc être renoncé à l'édition requise par les recourants du dossier ouvert par l'intimée auprès de l'agence I _____ Sàrl.

Le rapport du 13 novembre 2018 du conseil communal illustre l'évolution de la population sur le territoire communal et le secteur D _____ pour la période s'étendant de l'année 2013 jusqu'au 25 octobre 2018, le nombre de logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 en tant que résidence principale ainsi que celui concernant les logements réalisés en tant que résidence secondaire depuis le 1^{er} janvier 2013. À la lecture de ce document, l'on constate que la population résidant à D _____ était de 204 habitants en 2013 et qu'elle est ensuite passée à 201 habitants au 25 octobre 2018. Si cette tendance accuse, certes, une légère baisse, la population résidant à D _____ est demeurée fluctuante (204 habitants en 2013, 208 en 2014, 212 en 2015, 203 en 2016, 200 en 2017 et 201 au 25 octobre 2018). Si l'on se réfère aux nouveaux logements érigés en tant que résidences principales dans ce secteur de 2013 à 2018, force est de constater que la disponibilité en résidences principales n'est pas pléthorique, puisqu'elle s'élève à 12 logements au total (2 en 2013, 3 en 2014, 1 en 2015, 0 en 2016, 3 en 2017 et 0 en 2018, auxquels il convient d'ajouter les 3 actuellement en cours de construction dans le secteur D _____). Le rapport du 13 novembre 2018 précise également que la proportion de logements occupés en résidence secondaire par rapport à ceux utilisés comme résidence principale est de 4,6%

dans le secteur D _____. Un tel chiffre, minime, semble illustrer que ce périmètre est prioritairement affecté à la résidence principale.

Les recourants pointent toutefois que ce rapport n'indique pas quels sont les logements qui sont demeurés inoccupés à ce jour en tant que résidences principales, alors que cette information avait pourtant été requise devant le Conseil d'Etat. Il est vrai que, dans son courrier du 27 septembre 2018, le SAIC avait expressément requis des informations à ce sujet. Le rapport du 13 novembre 2018 est effectivement muet sur ce point. Or, seul le taux de logements existants vacants permet de définir si l'offre de résidences principales existantes est ou non en adéquation avec la demande prévalant dans ce secteur (cf. notamment l'ACDP A1 19 9 du 8 novembre 2019 consid. 5.4.3 ; l'ACDP A1 17 15 du 5 janvier 2018 consid. 6.2.3.3 ; l'ACDP A1 16 147 du 4 novembre 2016 consid. 3.4). Une instruction complémentaire sous cet angle est donc nécessaire. Le simple fait que la zone d'extension village soit située à proximité de D _____ ne permet pas d'arriver à une autre conclusion. Quant à l'augmentation de 38% de la population alléguée par la constructrice dans sa détermination du 27 mai 2019, elle n'est nullement documentée. Enfin, l'augmentation de la population de Z _____ pour les années 2013 à 2018 sur laquelle elle s'appuie n'est nullement pertinente, puisque, dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a souligné que seules les statistiques du secteur concerné devaient être prises en compte en cas de territoire étendu (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2018 du 7 janvier 2019 consid. 2.3). Or, en l'occurrence, le secteur D _____ est situé au nord du cône de déjection J _____, plus haut que le reste du village de Z _____ dont il est assez éloigné et nettement séparé. La surface du territoire communal atteint 32,47 km². Au vu de ces éléments, seuls les chiffres spécifiques au développement du périmètre D _____ sont pertinents pour la présente cause.

Pour ces motifs, le moyen tiré de la violation de la LRS doit en conséquence être admis et l'affaire renvoyée au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire.

4.1. Les recourants se plaignent ensuite du caractère incomplet des plans déposés. Selon eux, la distance séparant la future villa du bisse et du chemin situés dans sa partie nord-ouest ne figureraient pas sur ces schémas. De plus, les courbes de niveau figurant sur le plan « A.03.2_Plan de situation » du 28 avril 2017 ne seraient pas conformes à l'état actuel des lieux. À les entendre, ces courbes ne tiendraient compte de la place de parc ni de l'installation situés au nord de leur villa. Ce plan ne donnerait pas une image exacte de l'accès à la parcelle n° xx4 traversant la n° xx2 et de l'état actuel de cette dernière parcelle.

4.2. Dirigé contre une autorisation de bâtir, le recours doit être tranché en application de l'ancien droit conformément à l'article T1-1 nOC, règle de droit transitoire qui vise spécifiquement les instances de recours administratif pendantes lors de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2018, de cette ordonnance et de l'aLC (RVJ 2019 p. 20 consid. 1 ; ACDP A1 18 239 du 29 avril 2019 consid. 2.1 ; ACDP A1 18 146 du 5 février 2019 consid. 1.2 ; ACDP A1 17 107 du 31 janvier 2018 consid. 1.2), ainsi que, corrélativement, les recours de droit administratif contre les prononcés sur ces recours administratifs.

L'article 34 de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC) dispose que le plan de situation doit notamment comporter les voies publiques avec leur désignation (let. e), les cours d'eau et les canaux (let. g) et les distances par rapport aux voies publiques et aux cours d'eau (let. i).

L'article 35 alinéa 1 lettre b aOC prévoit que les plans du projet comprennent les documents nécessaires à la compréhension du projet et à la vérification du respect des prescriptions, notamment l'indication du sol naturel et du sol aménagé.

4.3. En préambule, l'on soulignera que les recourants se méprennent lorsqu'ils se fondent sur le plan « A.03.2_Plan de situation » du 28 avril 2017 pour prétendre que les réquisits de l'article 34 aOC ne seraient pas respectés. En effet, ce document ne fait que présenter le projet envisagé par A _____ d'un point de vue général, décrivant notamment ses dimensions et les hauteurs de ses différents éléments. Il ne fournit toutefois aucune indication au sujet des parcelles environnantes et des accès existants. Si l'on se réfère en revanche au plan de situation du 19 décembre 2016 figurant dans le dossier communal et établi par le géomètre, l'on remarque qu'il indique les parcelles situées dans le voisinage des n^{os} xx1 et xx2, leurs limites, leurs surfaces et le nom de leurs propriétaires. Il désigne notamment les constructions environnantes et les différents accès situés dans ce secteur. Il permet donc au final de situer le projet envisagé par l'intimée dans le secteur D_____. Seul ce dessin est donc susceptible d'être qualifié de plan de situation au sens de l'article 34 aOC.

Cette norme n'impose nullement de représenter les courbes de niveau sur le plan de situation joint à une requête de permis de bâtir. Seul l'article 35 alinéa 1 lettre b aOC impose de faire figurer le tracé des terrains naturel et aménagé sur les schémas décrivant la construction. Or, tant les esquisses du 28 avril 2017 que celles du 4 août 2017 mentionnent expressément ces données en ce qui concerne les parcelles n^{os} xx2 et xx1 ; les recourants ne démontrent d'ailleurs pas en quoi ces tracés ne seraient pas conformes à la réalité. En ce qui concerne la place de parc et le couvert situés au nord de la villa des époux

XY _____, l'on soulignera que si ces éléments ne figurent, effectivement, pas nommément sur le plan de situation du 19 décembre 2016, ils y sont à tout le moins désignés par un carré dessiné en pointillé, certes, approximatif. Un refus de permis de bâtir basé uniquement sur une prétendue irrégularité de ce genre irait à l'encontre du principe de proportionnalité. Quant à la critique formulée par les recourants en lien avec le n° xx2, elle n'est pas fondée, tant il est vrai que le plan de situation du 19 décembre 2016 mentionne bel et bien l'état actuel du bien-fonds n° xx2. Ces moyens doivent donc être écartés.

Il est également vrai que le plan de situation du 19 décembre 2016 portant le tampon d'approbation communal du 7 novembre 2017 ne désigne pas le ruisseau situé au nord-ouest de la villa projetée. Toutefois, cette donnée ressort expressément du plan « A.03.5_Coupes ». La distance séparant ce cours d'eau de la future maison peut être calculée directement sur ce document à l'échelle 1 :100. Le ruisseau est à 8 mètres à compter de la façade nord-ouest du bâtiment envisagé sur le n° xx1. Quant au sentier voisin de ce cours d'eau, le plan « A.03.5_Coupes » le désigne clairement. La distance de 7 mètres séparant ce sentier de la future villa peut également être directement déduite de ce schéma. L'on rappellera que la jurisprudence admet que certaines indications requises par l'aOC en lien avec le plan de situation puissent figurer sur d'autres plans versés au dossier de demande d'autorisation de construire (RVJ 2007 p. 5 consid. 3b et la réf. citée).

En ce qui concerne la distance séparant le chemin et la rivière situés au nord-ouest de la future villa du couvert à voitures prévu sur le n° xx2, ni le plan de situation ni les autres schémas déposés ne permettent de la calculer. Le dossier déposé est donc incomplet sur ce point. Le grief de violation de l'article 34 aOC doit, ainsi, être partiellement admis.

5.1. Les recourants se plaignent aussi du fait qu'un second jeu de plans a été déposé et que ces documents n'auraient jamais été portés à leur connaissance, en violation de leur droit d'être entendus. Ils arguent ainsi implicitement d'une violation de l'article 57 aOC.

5.2. L'article 57 alinéa 1aOC dispose qu'une modification du projet au sens de la cette disposition est possible lorsque les caractéristiques principales du projet demeurent inchangées. L'alinéa 2 prévoit que 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. L'aliéna 3 prévoit qu'après avoir entendu les intéressés et les tiers concernés par la modification du projet, l'autorité compétente peut poursuivre la procédure sans nouvelle mise à l'enquête publique, respectivement approuver les modifications du

projet initial, ce à condition que ni les intérêts publics, ni les intérêts importants des voisins ne s'en trouvent touchés.

D'après la jurisprudence, des modifications n'affectant pas l'identité générale d'un bâtiment par rapport aux plans initialement soumis à l'autorité ne constituent pas des modifications substantielles du projet justifiant une nouvelle mise à l'enquête publique, en particulier en cas de changements visant une meilleure intégration de l'ouvrage dans le paysage (ACDP A1 15 162 du 18 mars 2016 consid. 3.5). Tel est notamment le cas d'une réduction du projet mis à l'enquête quand elle est de nature à diminuer l'impact futur de la construction sur son environnement (ATF 99 la 126 consid. 3; ACDP A1 13 337 du 16 juin 2014 consid. 3.2; ACDP A1 12 334 du 19 avril 2013 consid. 2.1.1).

5.3. Il ressort du dossier qu'un premier jeu de plans a été établi le 28 avril 2017. Le 4 août 2017, un second jeu d'esquisses « A.03.5_Coupes » et « A.03.6_Façades » a été déposé.

Si l'on compare le plan « A.03.5_Coupes » du 28 avril 2017 en coupe « A-A' » et son pendant du 4 août 2017, l'on constate que le plan du 4 août 2017 mentionne la cote « Toit fini » à 757,09 mètres d'altitude. Cette donnée ne figure pas sur le plan du 28 avril 2017, qui ne fait que mentionner la cote « niv. panne faîtière », à une altitude de 756,94 mètres. Cette différence s'explique par le fait que l'altitude de 757,09 mètres sur le plan du 4 août 2017 est celle de l'isolation de la toiture. Cette modification ne cause donc aucun préjudice aux recourants, le plan « A.03.5_Coupes » du 4 août 2017 en coupe A-A' ne faisant que préciser son pendant du 28 avril 2017. Du reste, la hauteur de la façade sud-est de 7,93 mètres demeure inchangée sur les deux schémas, tout comme l'altitude des pannes faîtière et sablière (756,94, respectivement 754,84 mètres).

En examinant les plans « A.03.5_Coupes » du 28 avril 2017 et son pendant du 4 août 2017, sous coupe « B-B' », l'on s'aperçoit que le plan du 4 août 2017 fait état d'une hauteur de 8,94 mètres du terrain naturel jusqu'au toit fini, situé à 757,09 mètres. Il est vrai que le schéma correspondant du 28 avril 2017 ne fait état que d'une hauteur de 8,89 mètres à cet endroit. Cette divergence s'explique toutefois par le fait que cette mesure n'est calculée que jusqu'à la panne faîtière, située à 756,94 mètres, en-dessous du niveau « Toit fini ». L'on ne saurait dès lors en conclure une différence notable justifiant une éventuelle nouvelle mise à l'enquête de ces documents.

Si l'on considère les plans « A.03.6_Façades » en façade sud-ouest dans leur version du 4 août 2017, l'on constate d'emblée que la cote « Toit fini » située à 759,53 mètres d'altitude et correspondant au faite du toit du couvert à véhicules accolé à la villa, est désignée sous rubrique « Niv. panne faîtière » sur la version du 28 avril 2017, à une altitude équivalente.

L'on peut tout au plus déduire de ces éléments que la cote « Toit fini » correspond en fait à la panne faîtière à laquelle s'ajoute l'isolation du bâtiment et que la cote figurant sur les schémas du 4 août 2017 implique en somme une réduction de la hauteur du projet, si bien que l'on ne perçoit pas de quel désavantage les recourants pourraient pâtir.

Quant aux plans de la façade nord-ouest, l'on constate que sur le schéma « A.03.6_Façades » du 28 avril 2017, la façade nord-ouest du couvert à véhicules mesure 6,56 mètres de haut du terrain naturel jusqu'à la panne faîtière, située à 759,53 mètres dans sa partie ouest. Cette mesure s'élève à quelques 7,01 mètres à l'est. Ces mesures ne sont pas cohérentes par rapport à ce qu'il ressort des dessins des façades sud-ouest et nord-est du même jeu de plans, qui font état de hauteurs respectives de 6,58 mètres et de 7,10 mètres. Ces défauts ont été rectifiés sur les plans « A.03.6_Façades » du 4 août 2017. Aucune modification susceptible de porter atteinte aux droits des voisins ne peut être retenue sur ce point.

En somme, les plans du 4 août 2017 ne modifient pas significativement ceux du 28 avril 2017. Par conséquent, le conseil communal n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants en omettant de leur soumettre ces documents. Une violation de l'article 23 alinéa 1 LPJA – disposition qui prévoit que lorsque plusieurs parties défendent des intérêts opposés, l'autorité entend chacune d'elles sur les allégations importantes des autres parties – entre d'autant moins en ligne de compte que les recourants ont été informés de l'existence de ces schémas par courrier du 5 décembre 2018. S'ils entendaient se prononcer sur ces documents, il leur appartenait de faire valoir leurs droits en ce sens auprès de l'instance de recours administratif, ce dont ils se sont pourtant abstenus. Ce grief ne peut donc être admis.

6. Les recourant allèguent également que, selon le plan « A.03.6_Façades » du 4 août 2017, la pente du toit n'atteindrait que 32 % au lieu du minimum de 35% prévu par le règlement de zones au tableau annexé à l'article 78 RCCZ.

De prime abord, l'on soulignera que c'est à tort que les recourants prennent comme référence la cote 756,94 mètres correspondant à la panne faîtière. En effet, le plan « A.03.6_Façades » fait état d'une cote située à 757,09 mètres correspondant au niveau du toit fini. Étant donné qu'il s'agit du point le plus haut de la toiture, seule cette altitude demeure déterminante pour le calcul de la pente. La méthode de calcul choisie par les recourants ne s'harmonise donc pas avec les réquisits de l'article 78 RCCZ. Dans ce contexte, l'on relèvera que la pente de la toiture s'élève à 34,94% $([757,09-754,84] / 644) \times 100$. Ce chiffre équivaut

pratiquement à la pente minimale de 35% exigée par le tableau de l'article 78 RCCZ, de sorte que ces critiques soulevées sur ce point doivent être écartées.

7.1. Les recourants s'en prennent de plus au calcul de densité du projet. Ils estiment que ni la surface correspondant aux dessertes existantes sur le bien-fonds n° xx2 ni celle relative au chemin et au ruisseau situés au nord-ouest du projet ainsi qu'au couvert à voitures n'ont été portées en déduction de la surface disponible.

7.2. L'article 13 al. 1 aLC dispose que l'indice d'utilisation est le rapport entre la surface brute totale déterminante des planchers et la surface de la parcelle prise en considération.

L'article 5 alinéa 3 aOC dit que la surface constructible du terrain est égale à la surface des biens-fonds ou des parties de biens-fonds sis en zone à bâtir qui ont fait l'objet de la demande d'autorisation de construire et qui sont encore libres en droit pour la construction.

Selon le glossaire annexé à l'aOC, est considérée comme surface constructible de terrain la surface des biens-fonds ou partie des biens-fonds comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction des surfaces déjà utilisées (ch. 1), des surfaces destinées au domaine public (ch. 2) et des surfaces non constructibles telles que forêts, etc. (ch. 3).

Selon le tableau des zones annexé à l'article 78 RCCZ, l'indice de densité pour la zone de faible densité s'élève à 0,3.

Selon la jurisprudence, la question de savoir si la surface occupée par une route doit être comptabilisée lors du calcul de la surface constructible du terrain en lien avec l'indice d'utilisation du sol ne se résout pas de la même manière selon que cette route a été construite par un propriétaire sur son propre bien-fonds afin d'y aménager un accès privé ou qu'elle se trouve sur une parcelle, même privée, exclusivement destinée à la desserte de biens-fonds voisins et grevée de servitudes de passage garantissant ces droits de passage en véhicules. Dans le premier cas, la route entre dans le calcul de la surface constructible du terrain ; dans le second, en revanche, la surface occupée par la desserte routière ne peut pas être utilisée afin de céder de la densité à une parcelle voisine car elle n'est plus libre de droit pour la construction au sens de l'article 5 alinéa 3 aOC (ACDP A1 17 99 du 28 février 2018 consid. 4.3.2).

7.3. En l'occurrence, dans le calcul de densité figurant sous le plan « A.03.8_Calculs », la constructrice a estimé que la surface du bien-fonds n° xx2 à laquelle il convenait d'appliquer le coefficient de densité de 0,3 s'élevait à 342 m². Or, cette parcelle est traversée de part en

part par le chemin F _____, qui dessert les n^{os} xx1 et xx3 situés dans la partie sud et sud-est du n^o xx2. Dans ce contexte, l'extrait de l'acte notarié cité sous pièce n^o 8 du bordereau joint au mémoire de recours du 21 mars 2019 indique qu'une servitude de passage à pied et tous véhicules a été constituée à charge du bien-fonds n^o xx2. Le chemin F _____ n'est donc manifestement pas affecté à l'usage exclusif de l'intimée, si bien que la prise en considération de sa surface dans le calcul de densité ne se justifie pas. Cette donnée ne peut de plus être déterminée avec certitude en l'état actuel du dossier, au vu du tracé relativement complexe de ce chemin. Une instruction complémentaire sur ce point est donc nécessaire. En ce qui concerne le couvert à véhicules projeté sur ce bien-fonds, il n'a en revanche pas à être déduit de la surface constructible du n^o xx2, étant souligné qu'il constitue justement l'un des éléments du projet envisagé par A _____.

Pour le n^o xx1, la constructrice a retenu une surface de terrain de 817 m². Or, il ressort notamment du plan « A.03.5_Coupes » qu'un ruisseau et un sentier passent au nord-ouest de la future villa. En ce qui concerne le sentier, on ignore si ce chemin est ou non affecté à l'usage exclusif du propriétaire du bien-fonds n^o xx1. En effet, l'extrait du cadastre afférent aux parcelles n^{os} xx1 et xx2 et cité sous pièce n^o 11 du bordereau laisse supposer que tel n'est pas le cas, puisqu'il fait mention de deux servitudes de passage à pied et véhicules citées sous PJ xxx, respectivement PJ xxx. Cette pièce laisse penser que ce chemin n'est non plus pas affecté à l'usage exclusif de l'intimée, à l'instar du chemin F _____ qui empiète légèrement sur la partie nord-est du n^o xx1. Un renvoi de la cause au Conseil d'Etat est donc nécessaire pour déterminer l'emprise au sol exacte de ces deux chemins. Quant au ruisseau, l'on se bornera à relever que ce cours d'eau ne fait manifestement pas partie de la surface constructible du terrain et que son emprise au sol exacte ne peut non plus pas être définie en l'état. Cette question devra, elle aussi, faire l'objet d'un examen complémentaire de la part du Conseil d'Etat, si bien que le moyen de violation des règles de densité doit être admis.

8.1. Les recourants arguent de plus que le projet ne respecte pas la hauteur maximale de 9 mètres imposée par le RCCZ. Ils critiquent le calcul opéré par la constructrice pour cette mesure.

8.2. L'article 11 alinéa 1 aLC dispose que la hauteur des bâtiments est fixée dans les règlements communaux. L'alinéa 2 prévoit que la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le sol naturel, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente et jusqu'à la face supérieure de l'acrotère pour les toits plats. Sur un terrain en pente, la hauteur d'un bâtiment se mesure

sur la façade aval. Selon l'aliéna 3, si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux.

Selon le glossaire à l'aOC, les corps de bâtiments échelonnés se définissent comme bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. Les hauteurs et distances sont calculées séparément pour chaque corps de bâtiment. La hauteur du bâtiment constitue la dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb pour tous les points. La hauteur d'une construction est limitée à une dimension maximum fixée par la commune dans son RCC.

Selon la jurisprudence rendue en application de l'article 11 alinéa 3 aLC, l'absence de murs intérieurs verticaux continus fractionnant un bâtiment en plusieurs volumes intérieurs distincts n'est pas un critère permettant d'exclure de facto l'existence de corps échelonnés. Une maison individuelle, qui par nature comporte un certain degré d'unité, peut ainsi être constituée de plusieurs corps distincts (RVJ 2015 p. 23 et RVJ 2014 p. 25, consid. 2 ; ACDP A1 17 225 du 12 octobre 2018 consid. 3.1 ; ACDP A1 17 107 du 31 janvier 2018 consid. 3.1 ; ACDP A1 16 21 du 12 août 2016 consid. 5.3.2). Pour déterminer si des corps de bâtiment sont « distincts », il faut vérifier que chacun des éléments soit nettement identifiable à l'extérieur et que leurs dimensions soient suffisamment importantes pour qu'ils puissent être perçus comme des corps de bâtiments, l'existence de plusieurs toitures n'étant, à cet égard, à elle seule pas suffisante. La topographie du terrain appelé à supporter la construction doit être également prise en considération, ceci en gardant à l'esprit que les règles de hauteur visent notamment un souci d'intégration dans l'environnement bâti et qu'un calcul de la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, permet précisément d'assurer une bonne intégration des constructions dans un terrain difficile (ACDP A1 18 130 du 14 juin 2019 consid. 6.2).

En l'espèce, le tableau annexé à l'article 78 RCCZ limite à 9 mètres la hauteur maximale du bâtiment autorisée en zone « Faible Densité R 2 ».

8.3. Il convient de traiter en priorité la question de savoir si le couvert à voitures et la villa projetés sur le bien-fonds n° xx1 constituent ou non des corps de bâtiments échelonnés.

Du point de vue de l'aspect extérieur du bâtiment, il est vrai que le mur sud-est du couvert à voitures ne semble pas former un décalage important par rapport aux parois correspondances de la villa. Le plan « A.03.4_Plans » fait en effet état de deux décrochements de 1,42 mètre et de 90 centimètres pour le niveau -2. Ces mesures se retrouvent au niveau -1. Toutefois, si l'on se place à l'aval de la future villa, le couvert à voitures situé au nord-ouest de la villa se détache fortement de l'ensemble du bâtiment perçu

comme volume vertical. C'est ce qu'il ressort du plan « A.03.6_Façades » au niveau de la façade sud-est.

Quant à la pente du terrain, si l'on se réfère au relevé du géomètre effectué le 12 avril 2019, dont la teneur n'est pas contestée par les recourants, l'on constate que l'altitude du terrain naturel au niveau du point n° 5 est de 753,17 mètres. Elle est de 750,91 mètres au niveau du point n° 14. Compte tenu de la longueur de la façade nord-est du couvert à voitures qui atteint 6,05 mètres (cf. plan de situation du 19 décembre 2016), la pente à cet endroit atteint 37,35% ($[(753,17 - 750,91) / 6,05] \times 100$). En calculant la pente du terrain naturel, l'on constate que l'altitude du point n° 12 est de 749,32 mètres. La pente entre les points n°s 14 et 12, compte tenu de la longueur de cette partie du bâtiment, qui est de 12,50 mètres, est de 12,72% ($[(750,91 - 749,32) / 12,5] \times 100$). Si l'on examine le point n° 7, qui se situe à 752,73 mètres, l'on constate avec le point n° 9 (751,16 mètres) une différence d'altitude de 1,57 mètre. Compte tenu de la longueur de la façade à cet endroit, de 6,06 mètres, la pente du terrain en ce lieu s'élève à 25,9% ($[(752,73 - 751,16) / 6,06] \times 100$). Au niveau de la façade sud-ouest de la villa proprement dite, la différence d'altitude entre les points n° 9 (altitude de 751,16 mètres) et n° 11 (altitude de 748,01 mètres) est de 3,15 mètres. Étant donné que la longueur de cette façade est de 9,73 mètres, la pente est de 32,37% ($[(751,16 - 748,01) / 9,73] \times 100$). De tels chiffres démontrent bien que le terrain naturel de la parcelle n° xx1 connaît une déclivité relativement importante à l'endroit de l'implantation de la villa.

À ce sujet, la jurisprudence que les recourants citent ne leur est d'aucun secours. Dans la cause ACDP A1 15 52, la pente de 22,5% de la parcelle considérée, certes minime, n'avait pas constitué le seul élément déterminant pour exclure l'existence de deux corps de bâtiment échelonnés. En effet, l'un des chalets qui faisaient l'objet du litige, désigné « chalet B », ne satisfaisait, en tant que tel, pas aux réquisits de l'article 11 alinéa 3 aLC, car rien ne permettait de distinguer deux toitures distinctes pour les deux parties de ce chalet. De surcroît, aucun décrochement de façade ne caractérisait ce bâtiment et l'aménagement intérieur ne présentait aucun découpage particulier (ACDP A1 15 52 du 17 septembre 2015, consid. 6.4).

Ici, l'examen du découpage intérieur de l'habitation (cf. plan « A.03.4_Plans ») montre qu'au niveau -2 le dépôt de 7,06 m² et la cave de 18,93 m² sont dissociés du reste de l'appartement par un mur de 12,43 mètres de long les séparant d'une cage d'escaliers et d'une cave situées à cet endroit. Cette paroi est percée d'une ouverture d'une largeur d'à peine un mètre. Force est d'en conclure qu'il existe donc une nette séparation entre l'escalier, la cave et le reste du volume situé à cet étage. Le niveau -1 présente un découpage intérieur moins marqué, tant il est vrai qu'une suite parentale, un dressing, un hall d'entrée et une salle de

bains débordent sur le couvert à véhicules. Cela ne change rien au fait que le couvert à véhicules est clairement distinct du reste de la villa d'un point de vue extérieur. Le calcul de la hauteur opéré séparément pour ces deux corps de bâtiment, effectivement échelonnés, résiste ainsi aux critiques des époux XY _____.

8.4. Les recourants s'en prennent au calcul de la hauteur du bâtiment figurant sur le plan « A.03.6_Façades », estimant qu'il ne tient pas compte de la hauteur maximale de 9 mètres en zone « Faible Densité R2 ».

Si l'on se réfère à cette esquisse dans sa version du 28 avril 2017, l'on constate que la façade sud-est du couvert jouxtant la villa atteint 8,65 mètres. Au vu du caractère pentu du bien-fonds n° xx1 et de la lettre claire de l'article 11 alinéa 2 2^e phrase LC, le choix de cette paroi pour le calcul de la hauteur est conforme au droit. D'autre part, cette dimension est calculée du terrain aménagé situé en-dessous du terrain naturel jusqu'à la panne faîtière de cette partie du bâtiment, qui se situe à une altitude de 759,53 mètres. Elle a donc été calculée du point le plus bas de la façade jusqu'à son point le plus élevé, ce que veut la première phrase de l'article 11 alinéa 2 aLC. En ce qui concerne la maison proprement dite, l'on constate à la lecture de l'esquisse précitée que sa hauteur, également calculée sur sa façade aval, soit la façade sud-est, atteint 8,94 mètres depuis le sol naturel jusqu'au sommet de la panne faîtière, située à une altitude de 757,09 mètres. Ce calcul n'a donc pas à être censuré. Si l'on se réfère à la description de la façade nord-est figurant dans le dessin précité, l'on s'aperçoit que sa hauteur mesure 7,76 mètres au niveau du croisement de cette façade avec la façade sud-est. Là encore, cette dimension a été calculée depuis le terrain naturel, située en-dessous du terrain aménagé à cet emplacement, jusqu'à la panne faîtière. Les mêmes remarques peuvent être formulées en lien avec la hauteur de 9 mètres de la façade sud-est du couvert, également calculée à compter du terrain aménagé situé en-dessous du terrain naturel jusqu'à la panne faîtière.

Le plan de la façade sud-est du schéma « A.03.6_Façades » dans sa teneur du 28 avril 2017 ne mentionne que trois hauteurs, de 6,84 mètres, du terrain naturel jusqu'à la panne sablière de la villa, à l'angle ouest de la façade sud-est. Une autre hauteur, de 6,32 mètres, est cotée du sol naturel jusqu' à la panne sablière au milieu de cette façade. Quant à l'angle est de celle-ci, le plan fait état d'une hauteur de 5,65 mètres du terrain naturel jusqu'à la panne sablière de la toiture. Les recourants allèguent que la hauteur du second corps de bâtiment n'est pas calculée jusqu'au point le plus haut du bâtiment sur ce dessin. D'une part, cette dimension peut sans peine être mesurée directement sur le plan ; d'autre part, elle figure expressément sur les schémas des façades sud-ouest et nord-est.

Cela étant, les diverses hauteurs figurant sur ces plans respectent la limite maximale de 9 mètres imposée par l'article 78 RCCZ. Point n'est besoin de procéder à un nouvel examen sous l'angle du plan « A.03.6_Façades » dans sa version du 4 août 2017, puisque, comme on l'a démontré (cf. *supra*, consid. 5.3), ces documents n'apportent aucune modification substantielle au jeu de plans du 28 avril 2017. Les critiques formulées sous cet angle doivent donc être écartées sans plus ample examen.

Celles en lien avec l'intégration de la villa dans le milieu bâti existant feront l'objet du développement qui va suivre.

9.1. Les recourants s'en prennent encore à l'intégration de la villa projetée par A _____ en raison de son ampleur. Ils critiquent également l'intégration au milieu bâti du second couvert à véhicules autorisé sur le n° xx2.

9.2. L'article 17 alinéa 1 aLC dispose que 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.

L'article 49 RCCZ prévoit que les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions environnantes et au caractère du site (let. a).

Dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration au site, les autorités communales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2 ; 132 II 408 consid. 4.3 ; RVJ 2014 p. 3 consid. 3.2). C'est le cas, notamment, lorsqu'elles examinent la question 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 la 114 consid. 3d ; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4). En général, ce qui importe c'est que la construction présente un aspect architectural satisfaisant (RVJ 2015 p. 29 consid. 3.2), à savoir qu'elle s'intègre « de manière raisonnable » à l'environnement. Cet examen de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site déterminé ne doit pas être opéré en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques (arrêts du Tribunal fédéral 1C_483/2011 du 8 février 2012 consid. 4.5.2 et 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 4.1 ; RVJ 1997 p. 56 consid. 2).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1).

9.3. En l'espèce, la villa projetée se compose de deux parties, une première abritant le couvert à véhicules situé au nord-ouest de la maison, la seconde abritant la maison proprement dite. D'un point de vue général, il est vrai que les faîtes des toitures de chacun de ces deux éléments sont perpendiculaires. Si un tel procédé n'est, certes, pas courant d'un point de vue constructif et qu'il ne se retrouve pas dans le quartier environnant, où les bâtisses sont recouvertes d'un simple toit à deux pans, l'on ne saurait cependant faire grief à la constructrice d'avoir fait preuve d'une certaine originalité dans ce choix architectural. En effet, le décalage entre le couvert à véhicules et la villa proprement dite est grandement atténué par le fait que le bâtiment se trouve sur un terrain pentu, en contrebas du chemin F_____. Les importantes excavations réalisées aux alentours permettent également de diminuer considérablement l'impact de cette maison sur le secteur D_____. Par conséquent, l'aspect de cette villa, certes, imposant si l'on se place du côté de la façades sud-est, est relativement discret pour l'observateur situé au nord-est. De plus, si l'on se réfère au formulaire de demande d'autorisation de construire du 1^{er} mai 2017, l'on constate que les étages du bâtiment se constitueront de crépis et de bois, procédé constructif qui s'harmonise largement avec celui adopté sur les constructions environnantes.

Si l'on consulte le plan « A.03.7_Couvert à voitures », l'on constate que l'ampleur du second couvert à véhicules qui y est décrit demeure relativement modeste, étant donné que sa hauteur atteint 6,43 mètres du terrain naturel jusqu'à son toit, qui adopte une forme géométrique à deux pans. Sa longueur et sa largeur, de 8,35 mètres, respectivement de 6,25 mètres, ne sont pas non plus particulièrement imposantes. Quant aux pilotis supportant sa structure, leur présence est indispensable, étant donné la pente du bien-fonds n° xx2. Le simple fait que la dalle devra suivre la pente adoptée par la route située à cet endroit ne

contrecarre en rien les objectifs poursuivis par l'article 17 aLC, puisque cette solution vise justement à éviter les travaux d'excavation et de remblai qui seraient nécessaires pour ériger une plateforme parfaitement horizontale. Il est de plus erroné de prétendre que la pente de la route ne serait pas indiquée, étant donné que le plan précité précise justement que la longueur de la route à cet endroit atteint 8,35 mètres et que l'angle nord-est se situe à une altitude de 759,1 mètres, tandis que le coin nord-ouest se situe à 758,5 mètres. La pente, de 7,18% ($[(759,1 - 758,5) / 8,35] \times 100$), peut donc aisément être calculée, de sorte que cette partie du projet n'a pas à être remise en cause du point de vue esthétique.

Pour ces motifs, le grief de violation de l'article 17 al. 1 aLC doit être rejeté, ce d'autant plus que le projet ne se heurte à aucune disposition de droit communal qui poserait des exigences plus grandes que celles fixées à l'article 17 alinéa 1 aLC (cf., sur ce point, l'ACDP A1 09 112 du 22 janvier 2010 consid. 3).

10. Attendu ce qui précède, le recours est admis dans la mesure de sa recevabilité au sens des considérants 3.3, 4.3 et 7.3 ; l'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Dans sa nouvelle décision, cette autorité devra également statuer à nouveau sur les dépens, ce qui dispense d'examiner les griefs que le recourant avait soulevés sur ce volet de la cause, principalement sur la reconsidération résultant du prononcé du 27 février 2019 du Conseil d'Etat.

11. L'issue du présent litige commande de mettre les frais à charge de l'intimée qui supporte également ses dépens (art. 89 al. 1 et al. 4 et art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). 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 pour l'instance de recours administratif et celle de droit administratif (art. 11 LTar).

12. Sur le vu du travail réalisé par Me M _____ devant les deux instances de recours, qui a consisté principalement en la rédaction d'une détermination de 4 pages et d'un mémoire de recours de 8 pages pour l'instance de recours administratif ainsi que d'un second mémoire de recours de 22 pages et d'une détermination de 3 pages adressés à la Cour de céans, ses dépens sont fixés, en l'absence de décompte, à 1800 fr., (TVA et débours compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 37 al. 2 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis, dans la mesure de sa recevabilité.
2. L'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour nouvelle décision pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens du considérant 10.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de A _____, qui supporte ses dépens. Elle versera en outre aux époux XY _____, solidairement entre eux, une indemnité de 1800 fr. à ce titre.
4. Le présent arrêt est communiqué à Me M _____, pour X _____ et Y _____, à Me B _____, pour A _____, au Conseil d'Etat, ainsi qu'au conseil communal de Z _____.

Sion, le 27 avril 2020