

A1 24 123

ARRÊT DU 15 AVRIL 2025

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Elodie Cosandey, greffière,

en la cause

W _____ et **X** _____, recourantes, représentées par Maître Steve Quinodoz, avocat à Sion

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **ADMINISTRATION COMMUNALE DE Y** _____, autre autorité et **Z** _____ **SÀRL**, tiers concerné, représentée par Maître Eléonore Lugon, avocate à Martigny

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 1^{er} mai 2024

Faits

A. Le 30 mai 2022, Z _____ Sàrl (ci-après également : la constructrice) a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de deux bâtiments de logements en résidence principale sur les parcelles attenantes n^{os} xxx1 (654 m²) et xxx2 (820 m²), plan n^o yyy1 du cadastre de la commune de Y _____ (ci-après : la commune), au lieu-dit « A _____ ». Ces parcelles sont rangées en zone de faible densité H30 selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones (ci-après : RCCZ), adopté par l'Assemblée primaire le 24 juin 2003 et homologué par le Conseil d'Etat, les 25 août 2004, 8 juin 2005 et 15 septembre 2010. Il ressort des documents du dossier de mise à l'enquête que le projet comprend la construction d'un immeuble de deux étages (ci-après : bâtiment « B ») composé de deux appartements de 4 pièces sur la parcelle n^o xxx1, ainsi que de deux villas jumelles (ci-après : bâtiment « A ») de deux étages, comprenant trois appartements de 4 pièces et un appartement de 3 pièces sur la parcelle n^o xxx2. Une place de jeux était également prévue sur chacune des deux parcelles.

Cette demande a été publiée au Bulletin officiel (B.O.) n^o xx du xx.xxxx et a suscité le dépôt de deux oppositions, dont celle formée conjointement le 21 juillet 2022 par W _____ et X _____, copropriétaires de la parcelle n^o xxx3, sise à côté de la parcelle n^o xxx1.

B. En séance du 18 octobre 2022, le conseil communal de Y _____ (ci-après : le conseil communal) a écarté les oppositions et délivré à la constructrice le permis de construire, sous diverses conditions, dont l'obligation d'inscrire une servitude en faveur de la commune sur les places de parc et les aires de jeu. Le conseil communal a également posé l'exigence que le logement devait exclusivement et en permanence être utilisé par des personnes domiciliées à Y _____ et que la mention « Résidence principale » devait être inscrite au registre foncier à cet effet. Cette décision a été communiquée aux intéressés le 18 novembre 2022.

C. Le 29 novembre 2022, W _____ et X _____ ont déposé une requête d'octroi de l'effet suspensif auprès du Conseil d'Etat avant de recourir, le 21 décembre 2022, à l'encontre de la décision d'autorisation de construire du 18 octobre 2022, en concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. A l'appui de leur recours, elles ont invoqué la violation des exigences minimales de l'accès riverain, des règles en matière de places de parc et de distances à la limite, ainsi que de

la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS). Elles ont également estimé que le projet ne respectait pas la servitude d'interdiction de bâtir un bâtiment de plus d'un étage sur rez-de-chaussée en faveur de leur parcelle et à charge des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2.

Le 21 décembre 2022, la constructrice a aussi recouru contre la décision précitée en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa modification, subsidiairement, à son annulation partielle concernant l'obligation d'inscrire une servitude en faveur de la commune sur les places de parc du projet immobilier, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au conseil communal pour nouvelle décision. Elle a soutenu qu'une telle obligation ne se justifiait pas et ne reposait sur aucune base légale.

Le 25 janvier 2023, W _____ et X _____ ont produit divers documents, à savoir les extraits du registre foncier concernant les parcelles n^{os} xxx3 et xxx4, une copie de la servitude de restriction au droit de bâtir grevant les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 en faveur de la parcelle n° xxx3 ainsi qu'une copie de la servitude de passage constituée sur la parcelle n° xxx4.

Le 1^{er} février 2023, la constructrice a requis, avec l'accord de W _____ et X _____, la suspension des procédures de recours en vue de trouver une solution à l'amiable.

Le 9 février 2023, le Service des affaires intérieures et communales (SAIC), organe en charge de l'instruction, a suspendu les deux procédures de recours parallèles.

Le 19 juin 2023, la constructrice a requis la reprise de la procédure de recours ouverte par W _____ et X _____, les parties n'étant pas parvenues à un accord. Elle a cependant sollicité le maintien de la suspension concernant son propre recours en raison de discussions transactionnelles avec la commune.

Le 20 juin 2023, le SAIC a levé la suspension de la procédure relative au recours de W _____ et X _____ et a prié la commune de se déterminer.

Le 6 juillet 2023, la constructrice s'est déterminée sur le mémoire de W _____ et X _____ en contestant chacun des griefs soulevés à l'encontre de l'autorisation de construire. Elle a conclu au rejet du recours et de la demande d'effet suspensif, sous suite de frais et dépens.

Le 19 juillet 2023, la commune a proposé le rejet du recours de W _____ et X _____.

Le 24 août 2023, W _____ et X _____ ont maintenu leur position et confirmé les conclusions prises dans leur recours du 21 décembre 2022.

Le 2 octobre 2023, la constructrice a également maintenu sa position et renvoyé à sa réponse du 6 juillet 2023. Elle a aussi contesté, par courrier du 4 octobre 2023, la pertinence des moyens de preuves demandés par W _____ et X _____, à savoir la mise en œuvre d'une expertise visant à démontrer le caractère non conforme du projet en termes d'accès riverain ainsi que l'organisation d'une vision locale

Les 15 et 23 novembre 2023, la commune et la constructrice ont indiqué ne pas être parvenues à une solution transactionnelle dans le cadre du recours intenté par cette dernière.

Le 8 janvier 2024, la commune a maintenu sa décision d'écarter les oppositions et d'autoriser le projet tel que présenté. Elle est, en revanche, restée muette s'agissant de la problématique concernant l'obligation d'inscrire une servitude en sa faveur sur les places de parc.

Le 11 mars 2024, le SAIC a interpellé Z _____ Sàrl pour savoir si celle-ci souhaitait proposer une alternative à la place de parc projetée à l'angle sud-est (*recte* : angle est) de la parcelle n° xxx2.

Le 20 mars 2024, la constructrice a répondu au SAIC que si la place de parc en question devait être considérée comme non conforme, elle verserait une compensation financière au sens de l'art. 151 al. 8 RCCZ.

Le 15 avril 2024, W _____ et X _____ ont réitéré leurs critiques concernant la place de parc située à l'angle est ainsi que les deux places de parc en enfilade sises à l'angle nord-est (*recte* : angle nord) de la parcelle n° xxx2.

D. Par décision du 1^{er} mai 2024, expédiée le 6 mai 2024, le Conseil d'Etat a joint les recours des parties, partiellement admis le recours de W _____ et X _____ en annulant l'autorisation communale contestée en ce qui concernait la place de parc projetée à l'angle est de la parcelle n° xxx2, et admis le recours de Z _____ Sàrl, en annulant l'obligation d'inscrire une servitude en faveur de la commune sur les places de parc projetées. En substance, le Conseil d'Etat a estimé que la largeur d'environ 3.7 m de la voie d'accès projetée sur la parcelle n° xxx4 était suffisante. Cependant, la place de parc prévue à l'angle est de la parcelle n° xxx2 ne pouvait pas être autorisée. En effet, elle n'était pas conforme au droit car elle gênait la visibilité au carrefour avec la

rue « Z _____ » et limitait les possibilités de croisement sur le chemin d'accès de la parcelle n° xxx4, ce qui créait des problèmes de sécurité. Le Conseil d'Etat a laissé le soin à l'autorité communale de traiter la question de la contribution de remplacement pour la place de parc manquante au sens de l'art. 151 al. 8 RCCZ. S'agissant de l'aménagement des places de parc, il a considéré que rien ne s'opposait à ce que certaines places soient en enfilade, de sorte que les places de stationnement prévues à l'angle nord de la parcelle n° xxx2 pouvaient être réalisées. Le Conseil d'Etat a ensuite retenu que la distance à la limite de la façade sud-ouest de la maison projetée sur la parcelle n° xxx2 et celle de la façade nord-ouest du bâtiment prévu sur la parcelle n° xxx1 respectaient le règlement communal en matière de distances principales minimales. S'agissant du respect de la législation en matière de résidence secondaires, il a estimé que l'existence d'une demande de résidences principales dans le secteur concerné par le projet était notoire et que W _____ et X _____ n'avaient mis en lumière aucun indice concret mettant en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser les immeubles projetés comme résidence principale. Le Conseil d'Etat a encore écarté le grief en lien avec la servitude d'interdiction de bâtir au motif qu'il s'agissait d'une question du ressort du juge civil. En revanche, il a admis le grief de la constructrice critiquant l'obligation d'inscrire une servitude sur les places de parc projetée en faveur de la commune, retenant que cette exigence n'était pas motivée et ne ressortait d'aucune base légale.

E. Le 6 juin 2024, W _____ et X _____ ont formé c'éans un recours de droit administratif contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

« Plaise à la Cour de droit public du Tribunal cantonal

A titre liminaire

1. Déclarer recevable le présent recours.

Principalement

2. Annuler la décision du Conseil d'Etat du 1^{er} mai 2024 et prononcer le refus de l'autorisation de construire sollicitée par la société Z _____ Sàrl.

Subsidiairement

3. Annuler la décision du Conseil d'Etat du 1^{er} mai 2024 et renvoyer le dossier à l'autorité inférieure pour nouvelle décision au sens des considérants.

En tout état de cause

4. Mettre les frais à la charge du fisc et allouer aux recourantes une équitable indemnité de dépens. »

A l'appui de leurs recours, W _____ et X _____ ont d'abord soutenu que l'accès et son intersection avec la voie publique n'étaient pas conformes aux art. 28 LC, 215 de la loi valaisanne du 3 septembre 1965 sur les routes (LR),149 et 155 RCCZ et ne présentaient ainsi pas les garanties de sécurité minimales. A cet égard, elles ont également mentionné une violation des normes édictées par de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après : normes VSS) en évoquant non seulement la largeur du chemin d'accès prévu dans le projet mais également le manque de visibilité à l'intersection de ce dernier avec la rue « Z _____ ». Dans le cadre du développement de ce grief, W _____ et X _____ se sont aussi plaintes d'une violation de leur droit d'être entendues au motif que le Conseil d'Etat ne s'était pas prononcé sur leur requête de mise en œuvre d'une expertise de mobilité relative à l'accès, laquelle aurait dû être ordonnée pour vérifier les impacts du trafic engendré par le projet. Dans un deuxième grief relatif aux places de parc, elles ont critiqué la décision du Conseil d'Etat, dans la mesure où son dispositif ne contenait aucun renvoi formel, ni aucune instruction obligatoire à l'attention de la commune en ce qui concernait la contribution de remplacement liée à la place de parc qu'il avait annulée à l'angle est de la parcelle n° xxx2. Elles ont fait valoir que cette manière de procéder violait les art. 47 et 60 LPJA. En outre, elles estimaient que, sur les 16 places de parc nécessaires, une autre manquait, dans la mesure où les deux places sises à l'angle nord de la parcelle n° xxx2 étaient disposées en enfilade, de sorte qu'elles ne pouvaient pas être considérées comme indépendantes l'une de l'autre et conformes aux réquisits légaux. Ainsi, le nombre minimum de places de parc n'était pas respecté. Dans un troisième grief, W _____ et X _____ ont remis en cause l'appréciation du Conseil d'Etat sur la question de l'application des règles en matière de distance à la limite. Dans un dernier grief, elles ont soutenu que l'autorité inférieure n'avait pas vérifié si les exigences de la LRS étaient respectées.

Le 31 juillet 2024, le Conseil d'Etat a déposé son dossier, renvoyé à sa décision et conclu au rejet du recours.

Le 5 août 2024, la commune a déclaré s'en remettre à la décision du Conseil d'Etat, tout en rappelant notamment que les normes VSS n'étaient que des recommandations qui n'avaient pas force de loi.

Le 30 septembre 2024, la constructrice a conclu au rejet du recours et à l'octroi de dépens. Elle a contesté chacun des griefs soulevés dans le recours du 6 juin 2024, estimant, en substance, que son projet était en tout point conforme aux réglementations légales applicables.

Le 11 octobre 2024, W _____ et X _____ ont répliqué en maintenant intégralement leur position.

A la demande du juge chargé de l'instruction, la commune a produit, le 10 mars 2025, un tableau répertoriant les différents types de logements déjà construits et en projet dans le secteur « A _____ ». Il ressortait de ce document que seul un autre projet de construction pour 3 logements de 2 pièces et 3 logements de 3 pièces était en cours de procédure. Sur les 58 logements déjà construits dans ce secteur, mis à part un logement de 1 pièce catégorisé en résidence secondaire ou non défini, tous les autres étaient classés en résidence principale et occupés. La commune a par ailleurs confirmé qu'en 2022, tous les logements existants dans le secteur en question étaient également occupés et qu'ils l'étaient déjà, sans interruption, depuis au moins 2019.

Le 18 mars 2025, la constructrice a estimé que le tableau déposé par la commune prouvait que le projet litigieux répondait au besoin de logements en résidence principale et qu'il n'y avait dès lors aucun risque d'utilisation en résidence secondaire.

Le 24 mars 2025, W _____ et X _____ ont contesté qu'une pénurie de logements ait été démontrée au regard des documents déposés, rappelant que la commune présentait au taux de logements vacants de 4.22 % en 2023. Elles ont en outre estimé que la commune ne pouvait pas se contenter d'analyser le secteur « A _____ » qui ne constituait qu'une petite partie de son territoire, non représentative des besoins en logements de la commune.

Considérant en droit

1. Selon les art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA, a qualité pour former un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal quiconque est atteint par la décision litigieuse et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En l'espèce, W _____ et X _____ sont directement touchées par la décision du Conseil d'Etat qui rejette partiellement leur recours administratif et disposent d'un intérêt digne de protection à obtenir un contrôle juridictionnel de cette décision. Partant, elles ont la qualité pour recourir.

Au surplus, le recours respecte les autres conditions de recevabilité (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2. Le Conseil d'Etat a déposé son dossier, lequel contient ceux de la commune. La demande des recourantes est dès lors satisfaite sur ce point (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Les recourantes sollicitent en outre spécifiquement le dossier de la commune en lien avec l'autorisation de construire l'accès existant sur la parcelle n° xxx4. Elles n'indiquent toutefois pas ce que ce dossier serait susceptible d'apporter comme éléments pertinents pour la résolution du litige. Le dossier déposé par le Conseil d'Etat contient pour sa part divers plans à l'échelle sur lesquelles la parcelle n° xxx4 est représentée dans toute sa largeur. La Cour de céans s'estime, dès lors, suffisamment renseignée sur l'état de cette parcelle et l'accès qu'elle permettra aux constructions projetées. Partant, cette offre de preuve est rejetée par appréciation anticipée de son utilité (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1).

3. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient de traiter en premier lieu, les recourantes invoquent une violation de leur droit d'être entendues au motif que le Conseil d'Etat ne s'était pas prononcé sur leur réquisition de preuve concernant la mise en œuvre d'une expertise de mobilité relative à l'accès. Selon elles, il était nécessaire d'administrer ce moyen pour « vérifier les impacts du trafic engendré par le projet d'immeubles et définir les mesures nécessaires à mettre en œuvre au carrefour avec la rue « Z _____ » ».

3.1 La jurisprudence a notamment déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit pour les parties d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes ainsi que de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu est à la fois une institution servant à l'instruction de la cause et une faculté de la partie en rapport avec sa personne de participer au prononcé de décisions qui lèsent sa situation juridique (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1).

Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique aussi pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit qu'elle mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 99 consid. 3.1 et 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1)

3.2 Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 148 IV22 consid. 5.5.2). Sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 145 I 167 consid. 4.4). Il en va de même lorsque le justiciable peut prendre position sur les motifs contenus dans la réponse de l'autorité intimée et qu'il n'en résulte, pour lui, aucun préjudice (ATF 125 I 209 consid. 9a). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée ; une réparation de la violation du droit d'être entendu peut néanmoins se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 147 IV 340 consid. 4.11.3 et 142 II 218 consid. 2.8.1). Il en va notamment ainsi lorsqu'il y a tout lieu de penser que les décisions que porteraient les autorités auxquelles la cause est renvoyée demeureraient très vraisemblablement identiques (ACDP A1 23 205 du 10 septembre 2024 consid. 4.4 ; WALDMANN/BICKEL *in* WALDMANN/WEISSENBERGER, *VwVG*, 3^e éd. 2023, n^o 116 *ad art.* 29).

Même en l'absence de réparation de la violation du droit d'être entendu, il est possible de renoncer au renvoi lorsque cette mesure n'est pas justifiée par un intérêt digne de protection. Il en va par exemple ainsi lorsque la partie dont le droit d'être entendu a été violé ne démontre pas qu'elle aurait été en mesure, sur les points sur lesquels son droit d'être entendu a été violé, de formuler des observations qui n'ont pu être prises en considérations du fait de la violation incriminée ; il en va de même lorsque, pour des raisons procédurales, il apparaît d'emblée que l'exercice du droit d'être entendu ne pourrait rien changer à l'issue du litige (arrêts du Tribunal fédéral 1C_128/2022 du 19 janvier 2023 consid. 3.5, 4A_27/2018 du 3 janvier 2019 consid. 3.2.4 et 4A_283/2013 du 20 août 2013 consid. 3.3).

3.3 En l'espèce, dans sa décision, le Conseil d'Etat ne se prononce pas sur les moyens de preuve expressément requis par les recourantes dans leur mémoire du 21 décembre 2022 ainsi que dans leur détermination du 24 août 2023. En effet, outre la demande d'édition du dossier de la commune qui avait été satisfaite, les recourantes avaient sollicité la mise en œuvre d'une vision locale et d'une expertise (cf. dossier du Conseil d'Etat sur le recours de W _____ et X _____ [ci-après : dossier CE des recourantes], p. 42 et 93). Même s'il peut être déduit du sort réservé au recours

administratif le rejet implicite des offres de preuve en question, l'autorité précédente aurait dû expliquer, au moins brièvement, les raisons pour lesquelles elle considérait que ces moyens de preuve n'étaient pas utiles pour trancher l'affaire. Les motifs de ce rejet ne se déduisaient pas des considérants de la décision attaquée, de sorte que les recourantes ne pouvaient pas les comprendre et, cas échéant, les contester césans. Force est dès lors de constater que les recourantes invoquent à bon droit une violation de leur droit d'être entendues.

Cependant, la Cour disposant du même pouvoir d'examen en fait et en droit que l'autorité précédente, la violation du droit d'être entendues des recourantes peut en principe être réparée. En outre, bien que le Conseil d'Etat ne se soit pas déterminé sur le présent grief, un nouveau renvoi de l'affaire à cette autorité, pour qu'elle se prononce sur la pertinence de la mise en œuvre d'une vision locale et d'une expertise apparaît injustifié et rallongerait inutilement la procédure. En effet, les faits pertinents pour statuer sur les critiques des recourantes portant sur l'accès suffisant et la conformité des places de parc ressortent déjà des dossiers déposés. Ceux-ci comprennent notamment des plans qui permettent de se représenter l'endroit et de statuer sur les griefs invoqués sans se rendre sur place. De plus, la consultation par la Cour des portails librement accessibles « map.geo.admin.ch » et « vsgis.ch » a renforcé cette connaissance des lieux. Lesdits griefs peuvent ainsi être traités sans qu'il soit nécessaire d'administrer ces moyens de preuves, ce que les recourantes semblent au demeurant admettre, puisqu'elles n'ont pas demandé césans la mise en œuvre des moyens de preuve qu'elles n'ont pas obtenus devant l'autorité précédente.

Au vu de ce qui précède, la violation du droit d'être entendues des recourantes a pu être réparée césans et ne justifie pas l'annulation de la décision attaquée. Néanmoins, le prononcé sur les frais et les dépens tiendra compte du fait que cette informalité a causé des frais inutiles aux recourantes qui se sont plaintes, à bon droit de la violation des garanties de procédure que leur conférait la loi (ATF 126 II 111 consid. 7b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_123/2023 du 14 octobre 2024 consid. 14.2 et 1C_41/2014 du 24 juillet 2014 consid. 7.3 ; ACDP A1 23 205 précité consid. 4.4).

4. Dans un deuxième grief de nature formelle, les recourantes font valoir une violation des art. 47 et 60 LPJA car le dispositif de la décision du Conseil d'Etat ne contient aucun renvoi, ni aucune instruction obligatoire à l'intention de la commune au sens de l'art. 60 al. 1 LPJA en ce qui concerne la contribution de remplacement liée à la place de parc non autorisée aux termes du considérant 3.4.2 de la décision attaquée.

En l'occurrence, les recourantes se méprennent sur la portée juridique dudit considérant, lequel ne constitue ni un renvoi formel, ni une instruction devant figurer dans le dispositif. En effet, même si l'autorité intimée a estimé que la place de parc située à l'angle est de la parcelle n° xxx2 n'était pas conforme et ne pouvait pas être autorisée, elle n'avait pas à fixer la contribution de remplacement pour place de parc manquante à ce stade. En pratique, une contribution de remplacement de cette nature fait l'objet d'une décision avant l'octroi du permis d'habiter, lorsqu'il est constaté qu'une place de parc est manquante et qu'elle ne peut être aménagée ailleurs (cf. art. 219 ss LR). Conformément aux art. 221a LC et 151 al. 8 RCCZ qui prévoient la perception d'une taxe de remplacement en cas d'aménagement de places de parc en nombre insuffisant, une telle décision relève de la compétence du conseil communal. En outre, amenée à se pencher sur cette question, l'autorité communale n'aura que peu de marge de manœuvre, dans la mesure où le nombre de places de stationnement nécessaire figure dans l'autorisation de construire. A cela s'ajoute que le chiffre 3 du dispositif de la décision attaquée indique déjà de manière claire et univoque que la place de parc à l'angle est du projet ne peut pas être réalisée.

Ainsi, le Conseil d'Etat pouvait laisser le soin à l'autorité communale de traiter la problématique de la contribution de remplacement liée à la place de parc manquante en application de son règlement sans lui renvoyer l'affaire ou lui donner d'instructions supplémentaires. D'ailleurs, dans sa détermination du 5 août 2024, la commune a exposé qu'une décision sur la contribution de remplacement serait rendue à l'entrée en force de l'autorisation de construire le projet litigieux (cf. dossier du TC, p. 43). Il s'agira alors d'une procédure séparée, de sorte qu'il ne revient pas aux autorités de recours de statuer sur ce point dans le cadre de la présente cause.

Partant, mal fondé ce grief doit être rejeté.

5. Sur le fond, les recourantes critiquent sur plusieurs points la conformité du chemin d'accès sur la parcelle n° xxx4 tel que prévu par le projet de construction litigieux.

5.1 En premier lieu, les recourantes font valoir une constatation inexacte des faits au motif que le dossier des plans ne fait figurer aucun accès d'une largeur de 3.70 m et que le formulaire de demande d'autorisation de construire précise que l'accès véhicule existant est de 3 mètres. Elles ajoutent que le Conseil d'Etat a illégalement omis le fait qu'elles ne peuvent s'écarter juridiquement de l'assiette de leur servitude, ce qui ne leur permet pas d'empiéter sur les parcelles n^{os} xxx1 et xxx2.

5.1.1 En l'espèce, il ressort des plans de mise à l'enquête publique, en particulier des plans n^{os} 01.3, 01.4, 01.6, 01.08, 02.06 et 02.13 (cf. dossier communal, pièce n^o 1) sur lesquels figure l'accès projeté sur la parcelle n^o xxx4 sur toute sa largeur que ce dernier sera bien de 3.70 m, alors qu'il est actuellement d'environ 3 m comme indiqué sur le formulaire. Bien que sur les plans déposés, l'architecte n'a pas expressément indiqué la largeur de la nouvelle route, celle-ci peut aisément être mesurée puisque les plans sont à l'échelle et que l'accès y est visible. Sur ces mêmes plans, on peut également observer, comme l'a fait la décision attaquée, qu'une distance de 3 m séparera la route des places de stationnement. Ainsi, le Conseil d'Etat a établi les faits de manière correcte sur ce point.

5.1.2 Concernant la question de la servitude de passage, il convient de rappeler que l'examen d'une demande d'autorisation de construire doit établir si celle-ci est conforme aux règles de droit public, de sorte que dite autorisation ne doit être refusée que si elle ne correspond pas à des dispositions légales et réglementaire de droit public (art. 32 al. 1, 35 al. 1 et 37 al. 2 OC). Les motifs d'une opposition ne peuvent ainsi porter que sur la violation de disposition de droit public (art. 48 LC). La réserve de droit a uniquement pour but d'orienter le requérant et l'autorité sur l'existence de droits privés touchés par le projet et sur les éventuelles demandes d'indemnité (art. 48 al. 1 LC). Ainsi, les autorités de police des constructions et les juridictions de recours qui revoient leurs décisions n'ont pas à étendre à l'excès le champ des questions préjudicielles à résoudre quand elles délivrent ou modifient des permis de bâtir. Il ne leur incombe notamment pas de se saisir de litiges qui ont trait à des contestations que les parties peuvent liquider en intentant des actions civiles (arrêt du Tribunal fédéral 1C_124/2021 du 1^{er} février 2022 consid. 5.3, ACDP A1 18 215 du 12 février 2019 consid. 3.3).

En l'espèce, les questions qui ont trait à l'assiette de la servitude de passage sont des litiges que les parties peuvent résoudre par la voie civile (ZUFFEREY Jean-Baptiste, *Droit public des constructions*, Berne 2024, n^o76 p. 44 et n^o 82 p. 47). Puisque les autorités judiciaires civiles étaient compétentes pour cet aspect, le Conseil d'Etat pouvait faire abstraction de cet élément, sans qu'il y ait constatation incomplète des faits.

5.1.3 Au vu des éléments qui précèdent, le Conseil d'Etat n'a procédé aucun établissement inexact ou incomplet des faits. Partant, mal fondé, le grief doit être écarté.

5.2 En deuxième lieu, les recourantes prétendent que l'accès projeté ne respecte pas les règles de sécurité prévues aux art. 28 LC, 215 LR, 149 et 155 al. 2 RCCZ ainsi que la norme VSS 40 050 traitant des accès riverains. Elles se fondent également sur la

norme VSS 40273a pour soutenir que la visibilité à l'approche du carrefour débouchant sur la route communale serait insuffisante, étant gênée à la fois par la haie de 3 m de haut bordant la parcelle n° xxx4 au sud-est et le mur projeté d'une hauteur de 1 m au nord-est. Les recourantes reprochent encore au Conseil d'Etat de ne pas avoir pris en considération l'augmentation du trafic engendré par les immeubles projetés, alors que cela était propre à aggraver les risques d'accident.

5.2.1 En vertu de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est notamment réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Selon l'art. 22 al. 2 let b LAT, l'autorisation est délivrée si le terrain est équipé.

A teneur de l'art. 28 LC, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers. L'art. 215 al. 1 LR dispose que lors de la construction, de l'agrandissement ou du changement d'affectation d'un immeuble ou d'une installation dont l'utilisation entraînera un trafic important de véhicules à moteur, le maître de l'ouvrage devra, dans la mesure commandée par les circonstances, aménager sur terrain privé, au besoin en dehors de la zone d'interdiction de bâtir, les places de stationnement et les voies de circulation nécessaires aux visiteurs et aux usagers.

Au niveau communal, selon l'art. 149 RCCZ, pour les sorties sur voies publiques, la sécurité de la circulation et la visibilité doivent être assurées (al. 1). Le conseil municipal peut s'opposer à la construction de garages ou autres bâtiments, dont l'accès sur la voie publique présente des inconvénients ou des dangers pour la circulation (al. 2). En vertu de l'art. 155 al. 2 RCCZ, les accès doivent être construits, aménagés et entretenus selon les instructions du conseil municipal. En principe, la pente des accès ne devrait pas dépasser 10 % et le raccordement à la chaussée respecter les normes de l'Union des professionnels suisses de la route. En outre, conformément à l'art. 147 al. 6 RCCZ, en bordure des routes et chemins, les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic. Dans tous les cas, ils devront respecter une distance libre de 1.20 m du bord de la chaussée le long des voies publiques cantonales, et de 0.60 m le long des autres voies publique.

5.2.2 Selon la jurisprudence, les art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT n'imposent pas des voies d'accès idéales. Il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et

n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccordera à des dangers excessifs. Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (arrêt du Tribunal fédéral 1C_437/2023 du 30 septembre 2024 consid. 5.1 ; ACDP A1 20 165 du 5 mai 2021 consid. 3.1). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités compétentes disposent d'une importante marge d'appréciation que le Tribunal doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (ATF 121 I 65 consid. 3a *in fine* ; ACDP A1 21 192 du 9 mars 2022 consid. 6.2). Elles peuvent également se fonder sur les normes VSS, étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C 437/2023 précitée consid. 5.1.1; JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n° 27 ad art. 19 LAT).

5.2.3 En l'occurrence, les recourantes se fondent sur les normes VSS pour contester la conformité de la voie d'accès sur la parcelle n° xxx4 aux exigences de sécurité. Bien que les communes puissent se fonder sur les normes VSS pour examiner si l'accès prévu par un projet est suffisant, ces normes techniques ne sont pas contraignantes et doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes. Il en va de même pour l'art. 155 al. 2 RCZZ, dont la formulation « en principe » laisse une marge de manœuvre à la commune. Or, eu égard à ce qui suit, n'y a pas lieu d'admettre que le débouché sur la voie publique puisse constituer un danger ou une entrave importante à la circulation, ce qui est décisif en droit. En effet, l'accès en cause est une route privée visant uniquement à desservir les parcelles n^{os} xxx3, xxx1 et xxx2. Ainsi, en cas de réalisation du projet litigieux, cette voie ne servira d'accès qu'à six unités de logements supplémentaires, ce qui n'engendrera qu'un trafic restreint. De plus, la parcelle n° xxx4 débouche, au nord-est, sur la route « Z _____ » où le trafic est également relativement faible, puisqu'il s'agit d'un quartier résidentiel comptant moins d'une trentaine de constructions d'habitations le long de la rue (cf. plateforme « map.geo.admin.ch », dernière consultation le 31 mars 2025).

S'agissant de la voie d'accès en elle-même, il ressort des plans approuvés qu'elle sera d'une largeur de 3.70 m et d'une longueur d'environ 40 m, sans déclivité particulièrement prononcée (cf. dossier communal, pièce n° 1, plan n^{os} 02.6 et 02.13). De plus, il est prévu une surface goudronnée de 3 m supplémentaires de large entre les places de

stationnement et la voie d'accès, ce qui permettra aisément aux voitures de se croiser. L'argumentation du Conseil d'Etat sur la largeur suffisante de l'accès est donc convaincante (cf. consid. 4.3.1 de la décision attaquée).

Concernant la visibilité, les recourantes prétendent que cette dernière sera entravée de part et d'autre du chemin d'accès en raison de la haie de 3 m de haut sur la parcelle n° xxx5 et du mur de 1 m projeté au nord-est de la parcelle n° xxx2. Il convient d'emblée de souligner que la haie située en bordure de la parcelle n° xxx5 est existante et ne fait pas l'objet de la présente procédure. Au demeurant, les recourantes sont malvenues de s'en plaindre puisqu'elles empruntent cette route en l'état pour accéder en véhicule à leur bien-fonds. Quant au mur de 1 m de haut prévu autour de la place de jeux, il ne sera pas construit en limite de parcelle mais, respectivement, à 6 m de la parcelle n° xxx4 et à 60 cm de la rue « Z _____ », le long de laquelle se trouve encore un trottoir avant la voie de circulation destinée aux véhicules (cf. dossier communal, pièce n° 1, plan de situation et plan n° 02.3 ; visualisation de la rue « Z _____ » sur Google Street View, librement accessible à l'adresse « <https://www.google.ch/maps> », dernière consultation le 31 mars 2025). Cette configuration respecte les prescriptions de l'art. 147 al. 6 RCCZ et laisse une visibilité suffisante, moyennant l'adoption d'une vitesse adaptée, pour s'engager dans cette intersection. Dans tous les cas, la situation en termes de visibilité ne sera pas péjorée par la réalisation du projet litigieux, dans la mesure où les parcelles n°s xxx1 et xxx2 sont actuellement entièrement recouvertes de vignes.

Partant, sur le vu des considérations qui précèdent, le grief relatif au défaut de conformité de la voie d'accès est rejeté.

6. Les recourantes affirment ensuite que le projet ne respecte pas les exigences que l'art. 152 RCCZ prévoit en matière de places de stationnement.

6.1 Pour les habitations, appartements et maisons familiales, l'art. 152 RCCZ dispose qu'une place de stationnement est requise par appartement de moins de 60 m² et qu'une place de stationnement supplémentaire par fraction de 60 m² est nécessaire pour les appartements de 60 m² et plus. A cela s'ajoute une place de stationnement pour visiteurs par lot de trois appartements.

6.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que cette disposition impose en principe à la constructrice de prévoir 16 places de stationnement, ce qui figure également expressément dans l'autorisation de construire litigieuse. Dans sa décision, le Conseil d'Etat a retenu que la place de parc à l'angle est de la parcelle n° xxx2 ne pouvait pas

être autorisée, tout en laissant le soin au conseil communal de se pencher sur la question de la contribution de remplacement. En effet, dans la mesure où demeure la possibilité de verser une contribution de remplacement pour place de parc manquante, le défaut d'une place de stationnement ne devait pas conduire à l'annulation du projet complet.

Céans, les recourantes critiquent encore la conformité des deux places aménagées « en enfilade » à l'angle nord de la parcelle n° xxx2. Elles soutiennent que cette disposition ne permet pas de les considérer comme deux places indépendantes et n'est pas satisfaisante tant du point de vue de la praticabilité que de la sécurité selon la norme VSS 40 291.

Comme on l'a vu *supra* (consid. 5.2.2), les normes VSS ne sont pas contraignantes et l'autorité compétente, amenée à se prononcer sur un projet, peut décider librement en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité. Par ailleurs, aucune disposition légale n'interdit par principe l'aménagement des places de stationnement « en enfilade » (ACDP A1 24 37 du 26 novembre 2024 consid. 6.3). Les recourantes n'allèguent en outre pas que, dans sa pratique, l'autorité communale refuserait l'aménagement de places de stationnement dans cette configuration. Rien au dossier ne tend à le démontrer non plus. L'arrêt du Tribunal cantonal vaudois sur lequel se fondent les recourantes ne leur est d'aucune aide (cf. arrêt de la Cour de droit administratif et public [CDAP] du canton de Vaud AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 4). En effet, dans ce cas vaudois, le projet litigieux prévoyait trois places de stationnement « en enfilade » et la CDAP avait estimé que cela était de nature à créer des problèmes de sécurité dès lors que la sortie du troisième véhicule engendrerait des manœuvres supplémentaires et peu pratiques sur l'espace public. Or, le cas d'espèce diffère sensiblement, puisque seules deux places de ce type sont prévues. Enfin, la constructrice a indiqué que ces deux places de stationnement seront attribuées au même propriétaire (cf. dossier du TC, p. 57). Elles seront donc partagées entre les résidents du même logement, de sorte qu'il ne devrait pas y avoir concrètement de problème insurmontable d'utilisation (cf. ACDP A1 24 37 précité consid. 6.4). Partant, ce grief est écarté.

7. Dans un autre grief, les recourantes invoquent une violation des art. 35 et 160 al. 3 RCCZ concernant les distances à la limite.

7.1 A teneur de l'art. 160 al. 3 RCCZ, la distance principale minimale à la limite est définie selon les cas en fonction de l'ensoleillement, de la route, de la structure topographique ou du parcellaire. Elle doit être appliquée à l'une des façades de la

construction. Selon l'art. 35 al. 3 RCCZ, les nouvelles constructions respecteront une distance principale minimale de 8 m dans la zone de faible densité H 30.

La qualification d'une façade comme façade principale influence la distance minimale que cette façade doit tenir à la limite de propriété. Cette distinction, qui impose un dégagement plus grand devant les façades principales, à vocation à améliorer la qualité de vie des habitants (p. ex. gain de luminosité, vue dégagée, protection de la tranquillité et de la vie privée). Il peut donc être objectivement justifié de qualifier de « principales » les façades qui présentent des ouvertures plus nombreuses et/ou plus larges (fenêtres, balcons) et sur lesquelles donnent les pièces à vivre. En outre, l'aspect extérieur de la construction, pris dans son ensemble, peut aussi constituer un critère pertinent. Par exemple, on aura tendance à qualifier de « frontale » la façade qui comporte l'entrée principale du bâtiment. De même, les façades au sommet desquelles le faite de la toiture est visible – à savoir les façades pignons, qui sont les plus hautes sur un bâtiment doté d'un toit à deux pans – pourront souvent être considérées comme des façades principales, faisant ainsi de l'aspect et de l'orientation du toit un élément à prendre en considération. La configuration des lieux peut également être prise comme un critère de distinction. Par exemple, dans un terrain en pente, la façade située à l'aval sera en principe une façade principale. Celle qui fait face à une rue ou à une voie publique située en limite de propriété pourra aussi être qualifiée de principale. En outre, les aménagements extérieurs projetés sur la parcelle à bâtir sont, eux aussi, susceptibles de jouer un rôle dans la qualification des façades. Enfin, l'orientation des constructions voisines peut aussi guider l'autorité dans sa décision (ACDP A1 20 167 du 9 juin 2021 consid. 4.3.1).

Il faut ainsi considérer, comme l'a retenu à bon droit le Conseil d'Etat, qu'en l'absence de toute indication explicite dans la réglementation communale, l'autorité de décision peut se fonder sur de multiples critères pour décider quelles façades sont à qualifier de « principales ». S'agissant de notions juridiques indéterminées dont la portée n'est pas imposée par le droit supérieur et qui doivent être appréciées en fonction de circonstances locales, dite autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (arrêts du Tribunal fédéral 1C_144/2022 du 11 janvier 2023 consid. 2.2 et 1C_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 2.2 ; ACDP A1 23 150 du 2 avril 2024 consid. 3.2 et A1 20 167 précité consid. 4.3.1). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4).

7.2 En l'espèce, les recourantes reprochent tant à la décision du conseil communal qu'à celle du Conseil d'Etat de ne pas avoir pris en compte tous les critères énoncés par l'art. 160 al. 3 RCCZ, notamment la configuration des lieux, pour définir la façade devant respecter la distance principale à la limite. Elles estiment que, ce faisant, le conseil communal avait abusé négativement de son pouvoir d'appréciation et que le Conseil d'Etat aurait dû constater cet excès négatif. Il ressort toutefois de l'art. 160 al. 3 RCCZ que l'autorité communale n'est pas dans l'obligation de définir la distance principale minimale en prenant systématiquement en compte tous les critères listés. Le conseil communal est ainsi libre de choisir les critères qui lui semblent pertinents dans chaque cas d'espèce. Dans sa détermination du 19 juillet 2023, cette autorité a expliqué, qu'elle avait pour pratique de s'assurer qu'une façade au moins se situe à 8 m de la limite et qu'en vertu du critère de l'ensoleillement, le calcul de la distance pouvait se faire depuis les façades sud ou ouest du projet (*recte* : sud-est ou sud-ouest), la façade est (*recte* : nord-est) étant exclue car elle n'est pas ensoleillée et trop proche de la route. L'autorité communale s'est donc fondée sur une partie des critères figurant dans l'art. 160 al. 3 RCCZ, soit ceux de l'ensoleillement et de la route, ce qu'elle était en droit de faire. Quant au Conseil d'Etat, il s'est basé sur les explications de l'autorité communale pour arriver à la conclusion que chacun des deux bâtiments projetés possédait au moins une façade à une distance de plus de 8 m de la limite, soit 8.55 m pour la façade sud-ouest de la maison projetée sur la parcelle n° xxx2 (bâtiment A) et 10.91 m pour la façade nord-ouest du bâtiment prévu sur la parcelle n° xxx1 (bâtiment B). Force est donc de constater que ni le conseil communal ni le Conseil d'Etat n'ont excédé leur pouvoir d'appréciation.

7.3 Reste encore à examiner si le choix des façades principales du projet est critiquable, dès lors que les recourantes remettent en cause l'appréciation du Conseil d'Etat et du conseil communal. A cet égard, elles estiment en particulier que le choix de la façade principale doit être identique pour les deux parcelles car celles-ci sont contiguës, orientées dans le même sens, de forme géométrique similaire, s'inscrivent de la même manière dans la pente et bénéficient de la même vue ainsi que du même ensoleillement.

Ni le droit supérieur, ni le règlement communal ne prévoient une obligation de déterminer une façade principale commune pour des parcelles contiguës et ayant des caractéristiques similaires. Un tel procédé pourrait entraîner des résultats absurdes comme la détermination d'une façade principale qui ne dispose d'aucune ouverture. Une telle solution ne correspond pas à la volonté du législateur, lequel a souhaité par la notion de « distance principale à la limite » améliorer la qualité de vie des habitants (p. ex. gain de luminosité, vue dégagée, protection de la tranquillité et de la vie privée ; cf. consid.

7.1 *supra*). Au surplus, il n'y a pas de prescriptions *ad hoc* dans la zone concernée s'agissant de l'orientation des bâtiments du quartier, si bien que ce critère n'apparaît pas déterminant dans le cas particulier.

In casu, il est projeté de réaliser deux constructions de types différents, à savoir un petit immeuble de deux étages (bâtiment B) sur la parcelle n° xxx1 et un immeuble divisé en deux entités de types « villas jumelles » (bâtiment A) sur la parcelle n° xxx2. Chacun des bâtiments dispose d'une orientation différente du faîte du toit et d'un aménagement propre des espaces intérieurs et extérieurs, notamment ceux destinés à l'habitat de jour. Il se justifiait donc de délimiter les façades principales des bâtiments « A » et « B » de façon individuelle. Dès lors, le choix des autorités inférieures d'appliquer différemment la distance principale à limite pour chacune des parcelles n'apparaît pas critiquable.

Concernant le bâtiment A prévu sur la parcelle n° xxx2, le faîte du toit de chacune des deux parties mitoyennes est orienté sur l'axe sud-ouest à nord-est. La « villa » située sur la partie nord-ouest de la parcelle possède une façade orientée au sud-ouest, une autre au nord-ouest et une dernière au nord-est. Quant à la « villa » située sur la partie sud-est de la parcelle, ses façades sont respectivement orientées au sud-ouest, sud-est et nord-ouest. Compte tenu de cette configuration, définir comme façade principale les côtés nord-ouest ou sud-est du bâtiment A ne semble pas opportun, puisque cela ne correspond pas à l'orientation des faîtes de toits et aurait pour effet de priver l'une des parties mitoyennes de façade principale et, donc, des avantages recherchés par cette qualification. En outre, eu égard au but recherché par la notion de « distance principale à la limite », il peut être objectivement justifié de qualifier de « principales » les façades qui présentent des ouvertures plus nombreuses et/ou plus larges (fenêtres, balcons) et sur lesquelles donnent les pièces à vivre (cf. *supra* consid. 7.1). Or, comme la façade sud-ouest sur laquelle donnent les pièces à vivre des différents appartements dispose des plus grandes ouvertures, il est clair que cette façade correspond à celle qui favorise l'habitat de jour. Elle bénéficie d'un ensoleillement optimal avec de la luminosité toute la journée contrairement au nord-est qui ne jouit pas de lumière directe. Il s'agit également du côté sur lequel se trouvent les balcons et les terrasses du bâtiment alors que le côté nord-est fait face à la voie publique. La façade sud-est présente ainsi une plus belle vue et affiche un plus grand dégagement ce qui justifie de la catégoriser comme façade principale. L'appréciation des autorités précédentes ne porte donc pas le flanc à la critique.

S'agissant du bâtiment B prévu sur la parcelle n° xxx1, le faîte du toit est orienté sur l'axe sud-est à nord-ouest. Le Conseil d'Etat a examiné le respect de la distance principale à

la limite depuis la façade nord-ouest, alors que celle-ci ne semble pas particulièrement adaptée du point de vue des différents critères susmentionnés. En effet, il ne s'agit ni de la façade la plus ensoleillée, ni de celle disposant des plus grandes ouvertures, ni de celle sur laquelle donne les pièces à vivre. Ce point de vue pourrait éventuellement se défendre, dans la mesure où le conseil communal a expliqué que, dans la pratique, il s'assurait surtout qu'une façade au moins respecte la distance principale à la limite. Cependant, il ressort du dossier d'autorisation de construire validé par le conseil communal que l'implantation et la disposition de ce bâtiment ont plutôt été pensées en définissant la façade sud-est comme principale. En effet, il s'agit du côté sur lequel donnent entièrement les pièces à vivre et une partie du balcon d'angle, tout en bénéficiant d'un bon ensoleillement. Même si une autre façade aurait pu être adaptée, la Cour doit respecter la liberté d'appréciation de l'autorité communale. Elle ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (cf. *supra* consid. 6.1). Au demeurant, les recourantes se limitent à arguer que l'orientation de la façade à partir de laquelle se définit la distance principale doit être identique pour les deux parcelles. Elles n'allèguent en revanche pas qu'une façade spécifique aurait dû être retenue ni que la distance de 8 m n'est pas atteinte sur les façades choisies pour calculer le respect de la distance principale à la limite. Dans tous les cas, la Cour observe que la configuration des lieux est compatible avec le choix retenu de la façade sud-est pour le bâtiment B.

7.4 Par conséquent, le choix des façades à partir desquelles a été examiné le respect de la distance principale à la limite du projet litigieux est conforme aux art. 35 al. 3 et 160 al. 3 RCCZ. Partant, ce grief doit également être rejeté.

8. Dans un dernier grief, les recourantes s'en prennent au projet sous l'angle de la LRS et reprochent au Conseil d'Etat d'avoir retenu, à tort, le caractère notoire de la demande de résidences principales dans la commune. De ce fait, l'autorité précédente avait violé son obligation de vérifier, de manière crédible et documentée, l'existence d'une demande de résidences principales dans le secteur considéré, dans la mesure où les futurs occupants des immeubles projetés n'étaient pas connus.

8.1 Avec un taux de résidences secondaires de 48.5 %, la commune de Y _____ figure actuellement dans la liste des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 de l'ordonnance fédérale du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires – ORSec ; cf. site Internet <https://www.are.admin.ch/are/fr/home.html> > Développement et aménagement du territoire > Résidences secondaires, consulté le 2 avril 2025).

8.2 L'art. 75b Cst., repris à l'art. 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent 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 (ATF 142 II 206 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. 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).

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 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.2, cités p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C_48/2023 du 24 octobre 2023 consid. 2.1.2 ; ACDP A1 24 37 du 26 novembre 2024 consid. 4.4.2).

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 (ATF 144 II 49 consid. 2.2, 142 II 206 consid. 2.3). 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 et 142 II 206 consid. 2.5 ; ACDP A1 24 37 précité consid. 4.4.2).

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 (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 4. 3). 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 pour objectif de contourner l'interdiction découlant des art. 75b Cst. et 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 (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; ACDP A1 24 37 précité consid. 4.4.2).

Dans ce cadre, il s'agit 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. 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). 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 145 II 99 consid. 3.1, 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_48/2023 précité consid. 2.1.3 ; RVJ 2019 p. 36 consid. 4.4 ; ACDP A1 24 37 précité consid. 4.4.2).

8.3 En l'occurrence, le projet litigieux concerne la construction de deux maisons d'habitation, l'une de deux appartements de 4 pièces et l'autre de trois appartements de 4 pièces ainsi qu'un autre de 3 pièces. La typologie de chacun des logements projetés se prête à une utilisation en résidence principale. De même, la situation des parcelles n^{os} xxx1 et xxx2 n'exclut nullement une telle utilisation. En effet, ce bien-fonds est situé dans un secteur largement bâti et accessible toute l'année, à proximité du centre du village de Y _____, lequel dispose de toutes les commodités (arrêt de bus, magasin, café, restaurant, banque, bureau communal, etc.). L'endroit se situe dans la plaine du Rhône, à mi-chemin entre B _____ et C _____, à une quinzaine de minutes de voitures de ces deux grandes villes. Il est aussi proche de la route qui relie

Y _____ à la station de D _____, à un peu moins de 9 km, soit une quinzaine de minutes en voiture également. Ainsi, des habitants travaillant dans la station ou la plaine du Rhône sont susceptibles de s'y établir. Partant, la situation du projet et sa conception ne mettent pas en évidence des indices concrets d'abus de droit manifeste.

Certes, dans sa décision, le Conseil d'Etat se limite à affirmer que la demande dans le secteur est un fait notoire. Une telle affirmation, qui par ailleurs ne s'appuie sur aucune donnée librement accessible par le public, n'est pas suffisante pour remplir les exigences posées par la jurisprudence. Toutefois, la Cour de céans dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, de sorte qu'elle peut instruire cette question (art. 18 al. 1 let. c, 16, et 56 al. 1 et 80 al. 1 let. d LPJA), ce qu'elle a fait. Selon les informations communiquées le 10 mars 2025 par l'autorité communale, sur les 58 logements déjà construits dans le secteur « A _____ », mis à part un logement de 1 pièce catégorisé en résidence secondaire ou non défini, tous les autres étaient occupés en résidence principale sans interruption, depuis au moins 2019. Il n'y avait donc aucun logement vacant dans ce secteur. Par ailleurs, seul un autre projet de construction pour trois logements de 2 pièces et trois logements de 3 pièces était en cours d'autorisation dans le secteur. Il ne s'agit cependant pas de logements s'adressant à la même population que celle visée par le projet litigieux céans qui concerne majoritairement des logements de 4 pièces.

A cela s'ajoute que, selon les données de l'Office fédérale de la statistique (OFS), la population résidant de manière permanente sur le territoire communal n'a cessé de s'accroître ces 20 dernières années. Elle s'est notamment accrue de 378 habitants entre les 31 décembre 2012 et 31 décembre 2023, avec une augmentation de 1.2 %, soit 33 habitants, en 2022 en particulier, lorsque le conseil communal a analysé le projet de construction litigieux (cf. bilan de la population résidante permanente selon les districts et les communes de 1991 à 2023 de l'OFS). Il y a donc lieu de retenir que, même après l'entrée en vigueur de la réglementation fédérale limitant la construction de résidences secondaires, la population a continué de croître dans le secteur, signe que l'endroit est attrayant pour des résidents à l'année, ce qui constitue un indice pertinent pour appuyer l'existence d'une demande en résidences principales.

Pour leur part, les recourantes n'ont pas fourni d'exemples de constructions similaires vainement mises en vente ou en location. Elles se contentent de critiquer les données fournies par la commune dans la mesure où elles ne concernent que le secteur « A _____ » dans lequel est prévu le projet litigieux. Or, il est conforme à la jurisprudence précitée d'analyser la demande de résidences principales dans le secteur

concerné (cf. consid. 8.2 *supra*). En outre, les recourantes s'étonnent des informations transmises par la commune, attestant d'un taux de vacances de 0 % alors que les données OFS affichaient un taux de logements vacants de 4.22 % en 2023 pour la commune de Y _____. Cette divergence s'explique toutefois aisément. En effet, à propos du taux de vacances, il convient de rappeler que l'OFS diffuse des statistiques annuelles relatives aux logements vacants sur un territoire communal donné. Ces statistiques sont publiées en fin d'année et rendent compte d'un état au 1^{er} juin de l'année concernée. Elles peuvent être affinées de plusieurs manières (par exemple selon que les logements vacants se trouvent dans une maison individuelle ou dans un bâtiment collectif, selon qu'ils sont nouveaux ou anciens ou selon qu'ils sont à louer ou à vendre). Pour l'examen du cas particulier, elles présentent toutefois le désavantage de porter sur l'ensemble du territoire communal, ce qui relativise leur pertinence pour évaluer l'état de l'offre et de la demande dès lors que la commune de Y _____ est composée de six secteurs, dont D _____ qui est une station thermale et une station de ski et compte passablement de résidences secondaires. Or, selon l'OFS, les résidences secondaires et les logements de vacances sont considérés comme des logements vacants pour autant qu'ils soient habitables toute l'année et destinés à une location durable (trois mois minimum) ou à la vente (cf. site Internet de l'OFS librement accessible à l'adresse <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home.html> > Statistiques > Construction et logement > Logements > Logements vacants, consulté le 3 avril 2025). Il s'agit donc de statistiques générales englobant l'ensemble des logements vacants, sans distinguer formellement leur affectation en résidence principale ou secondaire, ce qui en tempère aussi la pertinence. Par conséquent, le taux de logements vacants communal ne permet pas d'infirmier les informations remises par la commune concernant l'occupation de logements en résidence principale dans un secteur particulier.

Au demeurant, la commune de Y _____ a présenté un taux de logements vacants ayant évolué de 5.22 % au 1^{er} juin 2018 à 2.55 % au 1^{er} juin 2024 (cf. site Internet www.bfs.admin.ch > Trouver des statistiques > Construction et logement > Logements > Logements vacants > Taux de logements vacants, consulté le 3 avril 2025). Ce taux de vacance doit être qualifié de bas et son évolution tend à montrer que les logements disponibles se raréfient sur le territoire communal. Partant, cette donnée ne permet pas de retenir qu'il existe, sur ce territoire, une offre en résidences principales qui mettrait d'emblée en péril l'occupation des nouveaux logements projetés par la constructrice.

Sur le vu des éléments qui précèdent, le risque que les futurs logements en cause ne puissent être utilisés conformément à leur affectation à la résidence principale est extrêmement limité. Il s'ensuit que le grief de violation de la LRS doit être rejeté.

9. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

9.1 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 art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar). Succombant, les recourantes supporteront, solidairement entre elles, la moitié des frais de la cause, soit 750 fr., l'autre moitié étant remise pour tenir compte de la violation de leur droit d'être entendues par l'autorité attaquée (cf. *supra* consid. 3.3 ; art. 88 al. 2 et 5 et art. 89 al. 4 LPJA).

9.2 Pour la même raison, les recourantes, qui sont assistées d'un avocat et ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens réduits de moitié, qui doivent être mis à la charge de l'Etat du Valais (cf. *supra* consid. 3.3 et les réf. cit.). Cette indemnité réduite est arrêtée, en l'absence de décompte LTar, à 1250 fr. (débours [les copies étant calculées à 0,50 cts l'unité] et TVA compris ; cf. art. 4, 27 et 39 LTar), eu égard notamment au travail effectué par leur mandataire, qui a consisté principalement en la rédaction du recours de droit administratif du 6 juin 2024 ainsi que des écritures des 11 octobre 2024 et 24 mars 2025.

9.3 Les recourantes verseront en outre des dépens à Z _____ Sàrl, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Compte tenu de l'activité déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'une détermination (14 pages) et de deux courriers (1 page chacun), le montant de cette indemnité est fixé à 1500 fr. (débours et TVA compris ; art. 4, 27 al. 1 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis par moitié (750 fr.) à la charge de W _____ et X _____, solidairement entre elles. Le solde des frais est remis.
3. L'Etat du Valais versera 1250 fr. à W _____ et X _____ à titre d'indemnité réduite de dépens.
4. W _____ et X _____ verseront solidairement une indemnité de 1500 fr. à Z _____ Sàrl pour ses dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Steve Quinodoz, avocat à Sion, pour W _____ et X _____, à Maître Eléonore Lugon, avocate à Martigny, pour Z _____ Sàrl, à l'Administration communale de Y _____, à Y _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 15 avril 2025