A1 17 107

ARRÊT DU 31 JANVIER 2018

Tribunal cantonal du Valais
Cour de droit public

Composition : Thomas Brunner, président ; Jean-Bernard Fournier, juge ; Frédéric Fellay, juge suppléant

en la cause

X _____ **SA**, recourante, représentée par M _____, avocat,

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, 1951 Sion, et **COMMUNE DE A** _____, autre autorité, dans l'affaire opposant la recourante à **Y** _____, représentée par N _____,

(construction)

recours de droit administratif contre la décision du 1er mai 2017

Faits

A. Le 14 juin 2013, X _____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la réalisation d'un hôtel 5 étoiles sur la parcelle n° xxx de la commune de A _____, au lieu dit « B _____ », à C _____. Ce bien-fonds de 1502 m^2 est rangé en zone T2 au sens de l'article 106 du règlement de construction de A _____ approuvé en Conseil d'Etat les 6 février 2002 et 25 juin 2003 (RCC). Mis à l'enquête publique par avis inséré au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du xxx 2013, le projet, dont la réalisation implique la démolition d'un chalet existant, a suscité l'opposition de Y _____ (ci-après : Y _____), érigé sur la parcelle de base n° xxx, quasi attenante au nord. Le 7 novembre 2014, la municipalité de A _____ a délivré le permis de bâtir et levé l'opposition de Y _____.

B. Le 10 décembre 2014, Y _____ a contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat. A l'appui de son recours, elle a argué d'une violation de l'indice de densité de 0.6 applicable dans la zone T2, reprochant notamment au projet de bénéficier d'un bonus communal hôtelier de 20 % dépourvu de base légale. Elle a aussi invoqué un dépassement de la hauteur maximale de 12 mètres applicable en zone T2.

Dans sa réponse du 13 février 2015, la société a objecté que son projet pouvait être réalisé indépendamment du bonus hôtelier contesté. Elle a affirmé, dans ce sens, que le bâtiment était doté du label Minergie et qu'au regard de cette « option Minergie en train de se concrétiser », un supplément de 15 % était accordé par la commune de A _____. Cela étant, la requérante a joint à son écriture un nouveau calcul de densité (CE p. 155) intégrant ce bonus énergétique. Elle s'est également prévalue de la modification apportée le 20 août 2014 (RO/VS 2014 p. 243) à l'article 5 alinéa 2 de l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss), novelle qui exempte les espaces non dédiés aux activités premières de l'hôtellerie du calcul de la surface brute de plancher utile (SBPU).

Le 26 avril 2017, le Conseil d'Etat a admis le recours et annulé l'autorisation de construire. Il a reproché à la recourante d'avoir omis d'intégrer à son calcul de densité les surfaces des escaliers, des ascenseurs et des couloirs desservant des surfaces habitables, contrairement à ce que prescrivait l'aOC. En les prenant en compte, le

projet excédait les 901.2 m^2 de SBPU qu'il était possible d'aménager sur la parcelle. A cet égard, le Conseil d'Etat a jugé que la société ne pouvait pas se prévaloir du bonus d'indice de 15% accordé par la législation cantonale aux bâtiments Minergie dès lors qu'aucun certificat Minergie, même provisoire, ni aucune réponse positive de l'Agence Minergie Romande, n'avaient été déposés en cause. Or, ces documents devaient figurer au dossier en vue d'être examinés par la municipalité préalablement à l'octroi du permis. Par ailleurs, l'autorisation litigieuse n'était assortie d'aucune condition en lien avec l'obtention d'un certificat Minergie. Le Conseil d'Etat a ensuite estimé que la construction ne comportait qu'un seul corps de bâtiment, et non pas deux. Mesurée sur la façade aval, en prolongeant le faîte du décrochement arrière jusqu'à l'aplomb de cette façade, la hauteur dépassait ainsi le maximum de 12 mètres. C'était le cas même s'il fallait admettre l'existence de deux corps, le premier présentant, selon le plan de façade sud, une surhauteur du fait que le terrain aménagé restait inférieur au terrain naturel. En troisième lieu, le Conseil d'Etat a estimé que le permis de bâtir aurait dû être assorti d'une charge garantissant le respect de la législation en matière de résidences secondaires.

C. Le 1er juin 2017, X _____ SA a conclu céans à l'annulation de ce prononcé et à la confirmation de l'autorisation de construire, moyennant que celle-ci soit complétée d'une obligation l'astreignant à « produire à la commune de A _____ avant le début des travaux un certificat provisoire Minergie attestant de la conformité du bâtiment autorisé aux standards de cette institution ». En substance, la recourante prétend, en produisant un nouveau calcul de densité, que son projet ne comporte pas de SBPU excédentaires « à compter que le bonus Minergie soit pris en considération ». Elle soutient ensuite que le dépassement de hauteur retenu par le Conseil d'Etat procède d'une constatation arbitraire des faits et d'une mauvaise application de l'article 11 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (aLC ; RO/VS 1966 p. 42 ss). Enfin, elle conteste que la LRS s'applique à son projet d'hôtel en signalant qu'aucune cuisine n'était aménagée dans les chambres. Il n'y avait donc pas de logement au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre d de la loi sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS ; RS 702).

Le 21 juin 2017, le Conseil d'Etat a proposé de rejeter le recours. Il a insisté sur l'importance du découpage intérieur pour juger de l'existence de corps de bâtiments échelonnés. Il a également maintenu que seule une charge se référant expressément à la LRS ou à l'ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec ; RS 702.1) permettait de remplir les conditions de cette législation.

Le 27 juin 2017, la commune A _____ a indiqué qu'elle renonçait à se déterminer.

Y _____ a conclu au rejet du recours, le 17 juillet 2017.

Le 25 juillet 2017, la recourante a formulé des remarques complémentaires.

Le 23 novembre 2017, elle a spontanément déposé un rapport de contrôle qu'elle avait commandé à l'architecte EPFZ/SIA D _____, à G _____. Il en ressort que le projet comporte 142 m^2 de SBPU de trop, respectivement 6.8 m^2 en cas d'admission du projet comme dossier Minergie. Compte tenu de ce dépassement, la recourante a déclaré procéder à « une modification d'un des locaux autorisé par la commune de A _____ en local qui ne compte pas dans la surface brute de plancher utile », expliquant ainsi que « le dossier sera légèrement corrigé de manière à respecter les normes en matière d'indice ». Elle a aussi indiqué qu' « en ce qui concerne le dossier Minergie, les démarches sont en cours pour l'obtention d'un certificat provisoire » et qu' « un délai de 3 semaines environ a été donné pour l'obtention dudit certificat ». Sur cet arrière-plan, elle a invité le Tribunal à « différer la décision à rendre […] jusqu'à la réception de ces pièces nouvelles qui ont, manifestement, une influence sur le sort du litige », en précisant encore transmettre « le plan avec le local désaffecté en surface ne comptant pas dans l'indice et le certificat Minergie provisoire, respectivement une copie de la demande Minergie […] sitôt que ces documents existeront ».

Le 5 décembre 2017, Y _____ a notamment rappelé que l'article 57 alinéa 5 aOC excluait des modifications de projet devant le Tribunal.

Par lettre datée du 4 décembre 2017, postée le lendemain et reçue le 6, la commune de A _____ a signalé que la recourante avait pris contact avec le service des constructions pour une séance technique « qui aura lieu le 4 décembre 2017 », en expliquant qu' « une fois l'analyse effectuée par rapport aux modifications projetées, nous pourrons vous communiquer notre détermination ». En ce sens, elle a déclaré « [partager] l'avis de M _____ tendant au report de [la] décision, en l'état du dossier ».

Le 6 décembre 2017, le juge délégué a transmis aux intéressés les déterminations reçues de part et d'autre et a signalé que, du moment qu'une éventuelle modification de projet n'était pas encore d'actualité, il était superflu de se demander si la cause devait être suspendue pour une raison de ce genre.

Les autres faits important à l'arrêt sont repris ci-après dans la mesure utile.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6).

1.2 La loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1) et l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) - texte que le législateur cantonal a approuvé (cf. art. 67 al. 1 LC) lors de sa session de juin 2017 - sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018. L'article T1-1 alinéa 1 LC prévoit que la présente loi s'applique dès son entrée en vigueur et que toute décision prise après son entrée en vigueur doit appliquer la présente loi, sous réserve des dispositions spéciales mentionnées sous lettres a et b de ladite norme. L'article T1-1 OC précise cette règle en ce sens que, lors de l'entrée en vigueur de la LC et de l'OC, les procédures de recours portant sur une autorisation de construire sont poursuivies selon l'ancien droit et que l'autorité de première instance applique le droit en vigueur au moment de sa prise de décision. (cf. ég. le Message relatif à l'OC qui, dans son commentaire relatif à cette disposition, explique que « les procédures de recours portant sur une autorisation de construire seront poursuivies en appliquant le droit appliqué en première instance » in : BSGC 2017, session de juin 2017, commentaire ad art. 50 OC, texte consulté le 22 janvier 2018 sur la page internet. Il convient *a fortiori* de soumettre au présent recours de droit administratif, de soi régi par la LPJA, ce régime transitoire visant (plus) directement le recours administratif qu'ouvre l'article 52 alinéa 1 LC.

2. Le Conseil d'Etat a annulé l'autorisation de construire en constatant que le projet était irrégulier sous trois aspects. Le premier se rapporte à une violation des règles en matière de densité.

2.1 Abstraction faite du bonus Minergie, la parcelle n° xxx permet de réaliser, compte tenu de sa surface de 1502 m^2 et de l'indice de 0.6 fixé pour la zone T2 (art. 97 RCC), 901.2 m^2 de SBPU (1502 m^2 x 0.6). Ce point n'est pas contesté. Le calcul déposé le 13 février 2015 aboutit à 846.13 m^2 de SPBU. Le Conseil d'Etat a reproché à la recourante de ne pas avoir intégré, dans ce calcul, les escaliers, les ascenseurs et les couloirs desservant les surfaces habitables. En les prenant en compte, la SBPU maximale autorisée n'était plus respectée. Sous chiffre IV.1 de son mémoire, la recourante

déclare d'abord « contester […] le grief du Conseil d'Etat relatif à la prise en considération des surfaces d'escaliers et d'ascenseurs du fait que ces surfaces ne sont pas des surfaces habitables […] ».

2.1.1 Selon l'article 5 alinéa 2 1ère phrase aOC, la SBPU se compose de la somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet. Le glossaire annexé à l'aOC précise que les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables n'entrent pas en considération. Par contre, les couloirs, escaliers et ascenseurs participant, même indirectement, à l'accès à des surfaces habitables doivent être comptabilisés (ACDP A1 15 109 du 25 mai 2016 consid. 4.1.2).

2.1.2 La recourante s'abstient de désigner concrètement les surfaces du projet qui seraient, à son avis, non directement utilisables et donc à exclure du calcul de la SBPU. Le Conseil d'Etat n'a, pour sa part, pas non plus précisé quels étaient les escaliers, ascenseurs et couloirs devant être ajoutés. Il s'est contenté d'émettre une critique de principe - fondée - à l'encontre du calcul du 13 février 2015. L'examen des plans explicitant le calcul litigieux (CE p. 148 à 153) montre que des surfaces déterminantes n'ont, en effet, pas été comptées. Si l'on se réfère au rapport D _____ produit par la recourante elle-même, le projet comporte 1036.4 m^2 de SBPU. Il accuse ainsi 142 m^2 de SPBU de trop.

2.2 Pour régulariser cette situation notamment imputable à la perte du bonus hôtelier de 20 %, dont personne ne prétend, à juste titre, qu'il serait valable (cf. sur la problématique des règles en matière de densité ACDP A1 11 113 du 1er septembre 2011 consid. 3 et 4, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2011 du 2 avril 2012), la recourante a revendiqué, dans son recours administratif, le supplément d'indice de 15 % accordé aux bâtiments répondant aux critères de qualité déterminée, en particulier au standard Minergie, par l'article 20 alinéa 1 de la loi sur l'énergie du 15 janvier 2004 (LcEne ; RS/VS 730.1 ; depuis le 1er janvier 2018, le bonus est de 10 % de l'indice brut de d'utilisation du sol - IBUS). Le Conseil d'Etat a refusé d'en tenir compte dès lors que l'intéressée n'avait pas déposé de certificat Minergie, même provisoire, ou une réponse positive de l'Agence Minergie Romande. Il a retenu que ces documents devaient figurer au dossier en vue d'être examinés par la municipalité préalablement à l'octroi du permis ; en outre, l'autorisation litigieuse n'était assortie d'aucune condition en lien avec l'obtention d'un certificat Minergie.

2.2.1 La recourante s'abstient avec raison de critiquer la non-prise en considération du supplément d'indice Minergie par le Conseil d'Etat. Sur ce point, d'une incidence également décisive pour l'issue du présent recours, la décision attaquée échappe, en effet, à toute critique. Il importe de rappeler que le requérant engage la procédure d'autorisation de construire par le dépôt d'une demande devant contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen (art. 35 aLC). Cette demande doit ainsi permettre à l'autorité de vérifier de manière exhaustive la compatibilité d'un projet avec les dispositions légales pertinentes (art. 24 aOC ; cf. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, thèse, Zurich 1991, n° 244). Dans ce contexte, il incombe au requérant d'établir les faits desquels il entend tirer un droit (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, vol. I, 5e éd., 2011, p. 280 ; cf. ég. art. 18 al. 1 let. a LPJA).

La demande doit notamment préciser l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol s'il est fixé dans les dispositions du droit des constructions ; le calcul justificatif doit être annexé (art. 32 al. 1 let. k aOC). L'article 36 alinéa 1 lettre d aOC prescrit d'y joindre « les documents utiles à l'examen de la législation sur l'énergie et sur la protection de l'environnement ». Reprenant la règle de l'article 20 alinéa 1 LcEne, l'article 40 alinéa 1 de l'ordonnance sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les constructions et les installations du 9 février 2011 (OURE ; RS/VS 730.100) rappelle que « le requérant d'une autorisation de construire un bâtiment Minergie […] a droit au bonus prévu par l'article 20 alinéa 1 [LcEne] ». En cas de présentation d'un autre certificat de qualité énergétique, national ou reconnu internationalement, le Département peut, après analyse de l'équivalence, décider l'octroi du bonus prévu à l'article 20 alinéa 1 LcEne (art. 40 al. 2 OURE). Dans une norme intitulée « Dossier de demande d'autorisation », l'article 42 alinéa 1 OURE prévoit que « le respect des dispositions de la présente ordonnance ou les demandes de dérogations doivent faire l'objet d'un justificatif énergétique », lequel fait partie intégrante de la demande de permis de construire (art. 43 al. 1 OURE). Selon l'article 42 alinéa 3 OURE, un certificat Minergie a valeur de justificatif énergétique pour les exigences de l'article 9 « Exigences et justification concernant la protection thermique pour l'hiver » et pour les exigences de la Section 3 « Part maximale d'énergies non renouvelables pour les nouveaux bâtiments ».

Il appert de ces différentes règles que le constructeur revendiquant le bonus d'indice Minergie doit, à l'appui de sa demande d'autorisation de construire, établir que son projet a été conçu afin de répondre aux exigences de ce label. C'est un point qu'il

incombe à l'autorité compétente de vérifier lorsqu'elle délivre le permis. Un bâtiment dépassant l'indice normalement applicable ne peut être agréé au vu d'une simple allégation du requérant selon laquelle il s'agit d'un projet Minergie. L'on ne saurait non plus assortir le permis d'une clause accessoire exigeant du requérant qu'il réalise une construction Minergie sans avoir concrètement vérifié, sur le vu du dossier déposé, que l'ouvrage a bel et bien été planifié dans ce sens. De fait, lorsqu'elle statue sur la demande d'autorisation de construire et qu'elle accorde le bonus d'indice en application de l'article 20 alinéa 1 LcENe, l'autorité devrait avoir reçu du requérant un certificat Minergie provisoire relatif au projet (cf. la jurisprudence vaudoise publiée à ce propos *in* : RDAF 2017 I p. 148 ss , pages internet consultées le 22 janvier 2018). S'il ressort autrement du dossier d'autorisation de construire, d'une manière cependant convaincante, que le projet tient effectivement compte des exigences du label Minergie - par exemple parce que le bureau spécialisé mandaté par le requérant l'a confirmé et que les documents en vue d'obtenir la certification provisoire ont été d'ores et déjà été établis, l'autorisation pourrait être tout de même délivrée moyennant l'insertion d'une clause conditionnant le début des travaux à la production du certificat provisoire Minergie non encore disponible (ibidem).

2.2.2 En l'espèce, le dossier d'autorisation de construire déposé devant la commune de A _____ ne comportait ni certificat provisoire Minergie ni réponse positive de l'Office de certification Minergie. Il n'était pas davantage accompagné d'une demande de labellisation du projet, page internet consultée le 22 janvier 2018). Ces documents n'ont pas non plus été produits devant le Conseil d'Etat. Dans sa réponse du 13 février 2015 au recours administratif de Y _____, la recourante avait certes précisé « que le projet mis à l'enquête publique est un projet hôtelier doté du label Minergie ». Cette assertion se rapportait toutefois à un courriel que E _____, directeur de la société recourante, avait adressé le 29 janvier 2015 au responsable du service communal des constructions (CE p. 156). Cette pièce ne prouve aucunement que l'hôtel qu'a autorisé la commune de A _____ a été planifié afin de satisfaire aux exigences Minergie. Le prénommé se borne à « confirm[er] les termes de notre échange téléphonique d'hier, relatif à l'autorisation de construire en cours, pour l'hôtel F _____ à C _____ », à préciser « notre intention de mettre en place un dossier Minergie, qui inscrira notre projet dans le cadre d'un développement durable » et à inviter le destinataire du message « à intégrer cette demande pour le calcul des surfaces autorisées ». Ce courriel laisse bien plutôt à penser que le bonus Minergie n'a été envisagé qu'à la suite du recours de Y _____, afin de remédier au non-respect de

l'indice de densité que dénonçait cette opposante. Du reste, dans son rapport du 11 novembre 2017, l'architecte externe mandatée par la recourante suggérait encore à sa mandante « de prendre contact en compagnie de ses architectes avec l'office de certification Minergie pour examiner la procédure de certification ainsi que les modifications à amener au projet pour l'obtention de la certification provisoire qui leur donnera ensuite droit au bonus de 15 % […] ». Au surplus, X _____ SA n'entreprend à aucun moment de démontrer que son projet répond, tel qu'autorisé, aux critères d'une construction Minergie ni ne propose l'administration d'un quelconque moyen de preuve à cette fin.

Contrairement à ce qu'affirme la recourante céans (p. 4), le courriel du 29 janvier 2015 - adressé à la commune de A _____ et non pas à l'Office de certification Minergie - n'est pas « une annonce du projet comme projet Minergie ». D'ailleurs, près de trois ans après cette prétendue annonce, X _____ SA n'a toujours produit aucun certificat provisoire Minergie ou un quelconque écrit émanant de l'Agence Minergie Romande. Dans son mémoire du 1er juin 2017, la société a concédé n'en avoir pas encore demandé « pour une question bien compréhensible de coûts ». Cette explication, guère crédible au demeurant s'agissant d'un projet à près de 10 millions de francs (cf. le formulaire d'autorisation de construire, CE p. 68), n'est d'aucune utilité à la recourante : les règles exposées précédemment obligent le requérant réclamant le bonus d'indice de l'article 20 alinéa 1 LcEne (ou 40 al. 1 OURE) à établir que son projet répond aux exigences Minergie, preuve que l'intéressée n'a jamais apportée. Le 13 juin 2017, la recourante affirmait, certes, qu'elle « [allait] examiner sans délai si un certificat provisoire peut être reçu de la part des organes compétents et, dans l'affirmative, le déposera en cause dans les meilleurs délais ». Quatre mois plus tard, le 23 novembre 2017, elle a indiqué que « les démarches sont en cours pour l'obtention d'un certificat provisoire » en précisant qu' « un délai de 3 semaines [lui] a[vait] été donné […] pour l'obtention dudit certificat ». Elle n'a, là encore, cependant déposé aucune pièce établissant l'effectivité de ces démarches et ne s'est plus manifestée depuis lors nonobstant l'écoulement des trois semaines de délai que mentionnait sa lettre du 23 novembre 2017.

Dans ces conditions, l'examen de la conformité du projet aux règles en matière d'indice ne peut pas non plus être mené céans en tenant compte du bonus prévu par les articles 20 alinéa 1 LcEne et 40 alinéa 1 OURE.

2.2.3 Cela étant, sur la base du rapport du 11 novembre 2017 produit par la recou-

rante elle-même et du dossier tel qu'il se présente après une procédure d'autorisation de construire commencée il y a bientôt cinq ans, force est au Tribunal de constater que le projet autorisé le 7 novembre 2014 comporte 142 m^2 de SBPU de trop. Cette irrégularité matérielle, substantielle, a été relevée à juste titre par le Conseil d'Etat et reste d'actualité. Elle suffit à confirmer la décision attaquée annulant le permis de bâtir et donc à rejeter le recours du 1er juin 2017 contestant ce prononcé. On observera par ailleurs que, selon le rapport D _____, le projet dépasserait encore de 6.7 m^2 la SBPU maximale même s'il bénéficiait du bonus Minergie.

Comme on l'a vu précédemment, il ne saurait être question de maintenir l'autorisation de construire en astreignant simplement son bénéficiaire « [à] produire à la commune de A _____, avant le début des travaux, un certificat provisoire Minergie […] ». Cette solution est hors de propos ici, notamment parce que l'intéressée n'a toujours pas établi, en dépit de deux procédures de recours s'étalant sur plus de trois ans, que le projet autorisé le 7 novembre 2014 par la commune de A _____ a été conçu pour répondre au standard de qualité du label Minergie.

2.2.4 A ce sujet, l'on précisera que l'autorité de recours n'est pas tenue d'aménager au requérant la possibilité de modifier son projet avant de rendre une décision négative (cf. A. Zaugg/P. Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, vol. I, 4e éd. 2013, n° 13a ad art. 32-32d). En outre et par rapport à la lettre du 4 décembre 2017 de la commune de A _____, qui fait état d'une analyse de sa part « par rapport aux modifications projetées », il importe de rappeler qu'une modification de projet est exclue devant le Tribunal (art. 57 al. 5 1ère phrase aOC). Pour être complet, on signalera que l'article 57 alinéa 5 2e phrase ménage par contre au Tribunal la possibilité de renvoyer l'affaire à l'instance inférieure aux fins d'examen de la modification du projet (art. 57 al. 5 2e phrase aOC). La question ne se pose cependant pas ici : la recourante n'a, en effet, formulé aucune conclusion dans ce sens et n'a déposé aucune modification de projet (cf. l'ordonnance du 6 décembre 2017). De toute manière, il n'existe aucun droit à obtenir un renvoi de l'affaire, cette option étant laissée à l'appréciation du Tribunal (cf. A. Zaugg/P. Ludwig, *op. cit.*, n° 13b ad art. 32-32d).

3. Les deux autres motifs d'annulation retenus par le Conseil d'Etat sont sans influence sur l'issue du litige, mais appellent néanmoins les remarques suivantes.

3.1 Pour ce qui a trait aux règles en matière de hauteur, il paraît utile de rappeler que, selon la jurisprudence, l'absence de mur vertical continu fractionnant les parties du

bâtiment n'est pas un critère permettant d'exclure *de facto* l'existence de corps échelonnés au sens du glossaire annexé à l'aOC ; l'on peut de ce fait concevoir qu'une maison individuelle, qui par nature comporte un certain degré d'unité, soit constituée de plusieurs corps distincts. (RVJ 2015 p. 26, 2014 p. 25 consid. 2 ; ACDP A1 16 21 du 12 août 2016 consid. 5.3.2). Ce raisonnement peut être transposé à la construction d'un hôtel. Sous cet angle, le fait que l'étage 1 du projet litigieux ne comprenne qu'une partie nuit à l'exclusion de pièces à vivre ne constitue pas un motif permettant, à lui seul, de conclure à l'inexistence de deux corps de bâtiment. L'appréciation doit être plus large que celle qui ressort de la décision attaquée. 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 (ibidem).

Quant au terrain servant de référence au calcul de la hauteur du bâtiment, il s'agit, selon l'article 11 alinéa 2 aLC, du terrain naturel ou du terrain aménagé s'il est plus bas. Selon l'article 11 alinéa 4 aLC, les lucarnes et excavations permettant l'accès aux garages ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur (cf. ég. glossaire sous « sol aménagé »). En l'espèce, la façade sud présente plusieurs ouvertures vitrées, dont deux se prolongent en-dessous du niveau du terrain naturel. Compte tenu de ces dégagements, qui n'entrent pas dans les prévisions de l'article 11 alinéa 4 aLC, le Conseil d'Etat pouvait valablement prendre pour référence le terrain aménagé. Au demeurant, même calculée depuis le terrain naturel, signalé en bleu, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière, la hauteur excèderait encore les 12 mètres réglementaires (d'environ 25 cm).

3.2 Enfin, l'absence d'une restriction d'utilisation comme logement dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé ne paraît pas critiquable dans la mesure où le projet à l'examen prévoit des chambres d'hôtel, et non pas des logements au sens de l'article 2 alinéa 1 LRS (cf. Aaron Pfammatter, in Stephan Wolf/Aron Pfammatter, Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZVV] - ZWG/ZWV, Berne 2017, n° 26 ad art. 7 LRS). Dans le cadre d'une éventuelle

demande de changement d'affectation des locaux, une telle charge pourrait, par contre, devenir nécessaire.

4.1 Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

4.2 Vu l'issue du litige, la recourante supportera un émolument de justice fixé, notamment au vu des principes de couverture des frais et d'équivalence des prestations, à 2000 fr. (art. 89 al. 1 et 2 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 sur le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives - LTar ; RS/VS 173.8). Elle n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). Elle en versera par contre à hauteur de 1800 fr. (TVA et débours et compris) à Y _____, qui a obtenu gain de cause et a pris une conclusion dans ce sens (art. 91 al. 1 LPJA ; art. 4, 27, 29 al. 2 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.

2. La recourante paiera 2000 fr. de frais de justice.

3. Elle n'a pas droit à des dépens et en versera à hauteur de 1800 fr. à Y _____.

4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, avocat à Sion, pour la recourante, à Maître Y _____, avocat à Martigny, pour l'intimée, à la commune de A _____, au Conseil d'Etat, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial, à Berne.

Sion, le 31 janvier 2018