

A1 13 298

ARRÊT DU 27 SEPTEMBRE 2013

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

Composition : Jean-Pierre Zufferey, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier

en la cause

HOIRIE X _____, représentée par A _____, et B _____, recourante

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à la **COMMUNE DE C** _____, représentée par D _____, et à Y _____

(construction d'un chalet comprenant sept appartements à C _____)

recours de droit administratif contre la décision du 19 juin 2013

Faits

A. La parcelle n° xxx, plan n° xxx, du cadastre de la commune de C_____ est sise au centre du village, à l'angle entre la rue E_____ et la route F_____. D'une surface de 643 m², elle est propriété de Y_____ et est rangée en zone village, selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal de construction (ci-après : RCC), adoptés par l'assemblée primaire de C_____, le 11 avril 1994, et approuvés en Conseil d'Etat, le 24 mai 1995.

B. Le 27 janvier 2012, dame Y_____ déposa auprès de l'administration communale une demande d'autorisation de construire sur cette parcelle pour la démolition d'une habitation existante et la construction d'un chalet résidentiel comprenant six [recte : sept] appartements ainsi qu'un parking en sous-sol.

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2012 suscita l'opposition de l'hoirie X_____, le 3 avril suivant. Propriétaire de la parcelle n° xxx bâtie d'un chalet, au nord-ouest, de l'autre côté de la rue F_____, l'opposante s'inquiéta du volume énorme de la construction projetée qui allait notamment priver son bien-fonds de vue et de lumière, nuire à l'aspect des environs et entraîner d'importantes excavations susceptibles d'endommager les bâtiments voisins. La commune de C_____ organisa une séance de conciliation, le 25 avril 2012, aux termes de laquelle l'opposition fut maintenue.

Après avoir obtenu les préavis positifs des services cantonaux consultés, les 4 juin et 28 septembre 2012, le Conseil municipal de C_____ délivra à dame Y_____ le permis de bâtir sollicité et écarta l'opposition, le 8 octobre 2012, décision qu'il communiqua trois jours plus tard.

C. Le 19 octobre suivant, l'hoirie X_____ contesta ce prononcé devant le Conseil d'Etat, requérant que son recours ait effet suspensif. Elle affirma que le projet n'était pas conforme au RCC à plusieurs égards, en particulier en termes de nombre d'étages, d'intégration dans le milieu environnant (volume, hauteur, toiture, esthétique) et de distance à la limite. Elle ajouta que les dispositions du RCC relatives à la zone village ne respectaient pas les réquisits minimaux du droit fédéral repris dans le plan directeur cantonal, car elles ne fixaient ni la hauteur maximale des constructions ni l'indice d'utilisation du sol ; à la suivre, le projet ne pouvait pas être autorisé tant que persistaient de telles lacunes. L'hoirie X_____ observa aussi que la commune devait vendre à dame Y_____ deux places de parc manquantes et en déduisit que cette autorité, dès lors intéressée à la réalisation du projet de la prénommée, n'était plus compétente pour l'autoriser. Elle précisa encore que l'acte d'achat aurait dû être signé avant l'octroi du permis de bâtir et signala que ces places communales étaient éloignées du bâtiment projeté, craignant que ses propres espaces de parcage ne soient utilisés indûment. Elle joignit à son recours notamment un dossier photographique.

La commune de C_____ proposa de rejeter le recours, le 30 novembre 2012, contestant les griefs qui y étaient formulés. Le 15 avril 2013, l'hoirie X_____ maintint ses conclusions. La commune déposa un dossier photographique des lieux, à la demande de l'organe d'instruction, et se détermina une nouvelle fois sur le fond de l'affaire, les 23 avril et 22 mai 2013. Le 11 juin suivant, l'hoirie X_____ indiqua en particulier que le projet contesté contrevenait au nouvel article 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), en vigueur depuis l'acceptation, le 11 mars 2012, de l'initiative populaire « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ».

Le 19 juin 2013, le Conseil d'Etat rejeta le recours. Constatant que le droit communal et le droit cantonal réglaient différemment la question de savoir si un niveau devait être compté comme un étage, il retint que celle-ci devait être examinée à l'aune de l'article 12 alinéa 1 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC ; RS/VS 705.1), lequel prévoyait que constituait un étage le niveau dont la surface des façades émerge de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé. En conséquence, le bâtiment projeté, dont ni le sous-sol ni le rez-de-chaussée ne devaient être comptés comme étages, était conforme à l'article 114 lettre c RCC. Le Conseil d'Etat estima aussi que le projet respectait les alignements et distances à la limite. En outre, il précisa qu'il revenait avant tout à l'autorité locale d'apprécier si la construction projetée était adaptée au bâti environnant du point de vue de son volume, de sa hauteur, de sa toiture ou de son esthétique, domaine où dite autorité disposait d'une grande marge de manœuvre. Il constata, sur la base des pièces au dossier, que plusieurs constructions de la zone village présentaient des similitudes avec le chalet projeté, de sorte que celui-ci ne dépareillait pas de manière manifeste dans cette zone et pouvait être autorisé. Il écarta aussi le grief selon lequel le RCC de C_____ n'était pas conforme au plan directeur cantonal, signalant que celui-ci ne déployait aucun effet direct sur les droits des administrés et qu'il constituait un outil dont il convenait de tenir compte au moment de la révision d'une planification cantonale et non en tout temps. Le Conseil d'Etat releva encore que la vente de deux places de parc par la commune à dame Y_____, pour un montant de 50 000 fr., n'obligeait nullement cette autorité à renoncer à sa compétence décisionnelle dans le dossier d'autorisation de construire, en particulier vu la teneur de l'article 46 alinéa 1 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100). Enfin, il considéra que le dernier étage sous toit du bâtiment litigieux était conforme à l'article 88 lettres c et d RCC.

D. Le 2 juillet 2013, l'hoirie X_____ conclut céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision et de celle accordant à dame Y_____ le permis de bâtir litigieux. Elle reprocha d'abord au Conseil d'Etat de ne pas s'être prononcé sur le grief qu'elle invoquait en lien avec le nouvel article 75b Cst., soutenant que cette disposition faisait obstacle au projet de dame Y_____, dans une commune où le taux maximal de 20% de résidences secondaires était dépassé. Ensuite, elle invoqua l'autonomie communale en matière de police des constructions pour affirmer que l'article 87 lettre c RCC définissant la notion d'étage prévalait sur l'article 12 alinéa 1 LC, de sorte que la construction projetée comportait deux étages supplémentaires et contrevenait, dès lors, à ce règlement communal. La recourante rappela que les cons-

tructions sises à proximité immédiate du projet contesté étaient de dimensions bien plus modestes et précisa qu'il n'était pas pertinent de prendre en compte les bâtiments situés plus loin dans la zone village, comme l'avait fait le Conseil d'Etat. Pour cette raison, elle réaffirma que le chalet litigieux ne s'intégrait pas du tout dans son environnement. Elle critiqua aussi la manière dont la commune avait réglé la question des places de parc manquantes, soutenant qu'il y avait un risque que leurs propres espaces de stationnement soient utilisés sans autorisation, que l'autorité était devenue intéressée à la réalisation du projet et qu'elle n'avait aucun moyen de contrainte contre dame Y_____. Elle ajouta que les avant-toits prévus sur la toiture principale côtés ouest et nord-est et abritant un balcon ne pouvaient pas être considérés comme des lucarnes au vu de leurs dimensions. Au surplus, la hauteur entre le niveau supérieur de leur sablière et la dalle soutenant le plancher des combles dépassait un mètre, ce qui contrevenait à l'article 88 lettre c RCC. Enfin, la recourante affirma que la conformité du RCC de C_____ par rapport au plan directeur, en particulier à sa fiche A.2/2, devait être examinée à titre incident. En guise de moyens de preuve, elle proposa une inspection des lieux.

Le 13 août 2013, dame Y_____ proposa en substance de rejeter le recours. Le lendemain, le Conseil d'Etat déposa le dossier complet de la cause et proposa lui aussi de rejeter le recours. Le 30 août 2013, la commune de C_____ prit la même conclusion.

Le 3 septembre suivant, ces écritures furent transmises à la recourante, qui laissa échoir sans l'utiliser le délai alloué pour déposer d'éventuelles déterminations complémentaires.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). En tant que propriétaire du n° xxx sis à proximité immédiate du n° xxx sur lequel il est prévu de bâtir le chalet litigieux, la recourante est spécialement touchée par l'autorisation de construire octroyée à dame Y_____ et a un intérêt digne de protection à faire vérifier la régularité de la décision du Conseil d'Etat qui rejette ses prétentions et confirme ce prononcé (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

1.2 L'affaire concerne le permis de bâtir délivré à la prénommée par la commune de C_____ pour la démolition d'une habitation existante et la construction d'un chalet comprenant sept appartements. Elle peut être tranchée sans qu'il soit nécessaire d'organiser un transport sur place ; les photographies au dossier – déposées tant par la recourante que par la commune de C_____ – permettent en effet de se représenter correctement les lieux, en particulier l'état du bâti environnant (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA ; ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428 s. et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b).

2.1 La réglementation communale (cf. tableau des zones figurant au RCC) autorise dans la zone village des constructions sur quatre niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et combles) ; l'article 114 lettre c RCC en conseille trois, mais précise que chaque nouveau projet sera examiné en fonction de l'environnement immédiat. L'hoirie X_____ affirme que le bâtiment projeté sur le n° xxx en comporte cinq et que, pour cette raison, il n'aurait pas dû être autorisé. Elle table sur l'article 87 lettre c RCC pour déterminer si un niveau doit être compté comme étage. Le Conseil d'Etat se réfère par contre à l'article 12 LC et retient que le chalet dispose de trois niveaux comptant comme étages.

2.2 Aux termes de cette disposition, « tout sous-sol ou tout rez-de-chaussée doit être compté comme niveau si la surface des façades émerge de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé. La hauteur d'étage est déterminée par les règlements communaux » (al. 1). « Les combles habitables et l'attique doivent être aussi comptés comme niveau si leur surface brute de plancher excède les deux tiers de celle de l'étage complet, au-dessus duquel ils se trouvent. Lorsque les corps de bâtiment sont échelonnés, le nombre de niveaux sera calculé pour chacun d'eux » (al. 2). L'article 87 lettre c RCC prévoit quant à lui que « lorsque la moitié de la surface des murs du sous-sol dépasse le niveau naturel ou aménagé, si ce dernier est plus bas que le terrain naturel, et lorsque la surface utile et habitable est égale ou supérieure à la moitié de la surface d'un étage normal, ce niveau compte comme étage ».

2.3 Ainsi que l'a constaté l'autorité précédente, la méthode prévue par le RCC pour déterminer le nombre d'étages d'une construction diffère de celle dictée par la LC. Dans un arrêt rendu le 4 février 2011 (ACDP A1 10 80 consid. 4 et 8a), la Cour s'est déjà prononcée sur la question de savoir quelle méthode devait prévaloir en pareil cas. Elle a jugé que les communes, autonomes dans le cadre de la constitution et des lois (art. 69 de la Constitution du canton du Valais du 8 mars 1907 – Cst./VS ; RS/VS 101.1), peuvent édicter des dispositions complémentaires à la LC et à l'OC dans le respect du droit fédéral et cantonal (art. 2 al. 1 OC) et, si la LC et l'OC le permettent, des dispositions dérogeant à la législation cantonale en matière de constructions (art. 2 al. 2 OC). Mais elle a souligné, sur la base des travaux législatifs relatifs à l'OC, la volonté du législateur d'uniformiser certaines notions au plan cantonal, notamment celle de niveau (étage) figurant au glossaire annexé à l'OC, et les limites qu'il convenait dès lors de mettre à l'autonomie communale dans ce cadre. Elle a retenu que l'autorité locale n'avait pas la liberté de durcir les définitions et modes de calcul fixés par le droit cantonal, lesquels demeuraient donc seuls déterminants, à moins que la loi ne réserve expressément cette possibilité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_95/2007 du 23 juillet 2007 consid. 8 ; RVJ 2003 p. 48 consid. 5e ; ACDP A1 06 186/187 du 18 février 2007 consid. 8.3). Le glossaire et l'article 12 LC définissent la notion de niveau ou d'étage et ne prévoient, sur ce point, aucune réserve en faveur du droit communal. Il en découle que le Conseil d'Etat a tablé à juste titre sur le droit cantonal pour arrêter le nombre d'étages déterminants. Dès lors, ni le sous-sol ni le rez-de-chaussée, dont les façades n'émergent pas de plus de deux tiers au-dessus du niveau du terrain naturel ou aménagé, ne doivent être comptés comme étages. Il s'ensuit que le chalet projeté respecte, sur ce point, les prescriptions valant dans la zone village (cf. tableau

et art. 114 let. c RCC). A relever, au demeurant, que le résultat serait le même si la méthode de calcul prévue par l'article 87 lettre c RCC devait être appliquée, plus de la moitié des façades de ces niveaux se situant en dessous du terrain naturel ou aménagé.

2.4 Cette manière de faire ne viole pas l'autonomie communale, contrairement à ce que sous-entend la recourante. On se demande d'ailleurs ce qui légitime celle-ci à invoquer pareil grief, alors que l'autorité locale, principale intéressée, ne l'a pas fait et a elle-même autorisé le projet contesté.

3.1 L'hoirie X_____ soutient aussi que le chalet projeté ne s'intègre pas dans son environnement. Elle relève que les constructions sises à proximité immédiate sont de dimensions bien plus modestes et affirme qu'il n'est pas pertinent de prendre en compte les bâtiments situés plus loin dans la zone village, comme l'a fait le Conseil d'Etat.

3.2 Selon la jurisprudence, le but des prescriptions d'intégration des constructions dans les sites (art. 17 al. 1 LC, art. 68 ss, 114 let. e RCCZ et tableau annexe) n'est pas d'obliger un constructeur à aligner l'apparence de son projet sur celle des installations ou bâtiments voisins. L'intégration qu'elles exigent n'est pas une fin en soi, mais un moyen d'assurer que le site ou le quartier en cause continuent à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante. Afin de déterminer si tel sera le cas après une éventuelle réalisation du projet, il faut pronostiquer son apparence future et celle de ses environs et les comparer à l'aspect actuel des lieux. Ce pronostic et cette comparaison doivent s'inspirer de critères objectifs qui peuvent seuls servir de base à un refus d'autorisation de bâtir décidé uniquement au vu de pareilles normes, alors que le projet est, par ailleurs, conforme au droit positif des constructions (cf. ACDP A1 11 55 du 1^{er} septembre 2011, consid. 3a et les réf. cit. ; ATF 114 la 343 consid. 4b p. 345, cité in arrêt du Tribunal fédéral 1C_133/2010 du 4 juin 2010 consid. 2.2). Il faut donc que le projet soit de nature à porter une atteinte massive à l'aspect d'un endroit pour qu'il puisse être interdit pour ce seul motif (cf. RVJ 1997 p. 57 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.3). Le large pouvoir d'appréciation reconnu à ce sujet aux autorités de police des constructions, notamment aux conseils communaux (cf. arrêt 1C_520/2012 précité consid. 2.4), ne les dispense pas de peser correctement les intérêts en présence en respectant le principe de la proportionnalité. Afin d'observer ce principe, elles ne sauraient perdre de vue que le refus pur et simple d'octroyer une autorisation de bâtir est la mesure la plus incisive prise pour protéger un site et que d'autres possibilités de protection peuvent se révéler suffisantes, par exemple au moyen de clauses accessoires au permis de bâtir (cf. RVJ 2008 p. 9 s. consid. 3c et les réf. cit. ; P. Zen-Ruffinen/C. Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, n^{os} 890 ss, p. 388 ss et les réf. cit.).

3.3 En l'occurrence, le projet a été autorisé par l'autorité communale, pour laquelle l'intégration de celui-ci dans le site ne pose pas de problèmes particuliers. La Cour n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de cette autorité dans ce domaine où celle-ci jouit d'une grande marge de manœuvre et du moment que sa décision est exempte d'illégalité. Même si le RCC ne fixe aucune hauteur maximale pour les

bâtiments de la zone, il faut relever, d'une part, que les dimensions du chalet projeté (hauteur à la sablière : 8.99 m, hauteur au fait : 12.55 m) n'apparaissent pas manifestement déraisonnables par rapport à ce qui est usuellement autorisé dans une zone de centre de station de montagne. D'autre part et surtout, le projet n'est pas hors de proportions par comparaison avec le bâti alentours. A teneur des photographies au dossier, celui-ci comporte nombre de bâtiments d'habitation dotés de trois niveaux au moins, rez-de-chaussée compris (cf. p. ex. chalets sis rue E_____ 21 à 25, 28 et 30, ainsi que route de G_____), gabarit qui correspond d'ailleurs à ce que recommande de manière générale l'article 114 lettre c RCC pour cette zone. Le chalet projeté comporte certes un niveau habitable supplémentaire, mais les façades de son rez-de-chaussée sont largement situées en dessous du niveau du terrain naturel et aménagé, de sorte qu'on ne saurait objectivement percevoir ce nouvel ouvrage comme inapproprié dans ce secteur ni retenir que la commune n'a pas respecté la loi en autorisant cette construction dont le nombre d'étages est conforme à ce que permet le RCC dans cette zone village (cf. supra consid. 2.3) et dont les dimensions sont adaptées à celles existant alentours (art. 114 let. e RCC). Dans ces conditions, les arguments que la recourante développe sur ce point ne peuvent qu'être rejetés.

4.1 Celle-ci critique aussi la manière dont la commune a réglé la question des places de parc manquantes, soutenant qu'il subsiste un risque que leurs propres espaces de stationnement soient utilisés sans autorisation, que l'autorité est devenue intéressée à la réalisation du projet et qu'elle ne dispose d'aucun moyen de contrainte contre dame Y_____.

4.2 Le permis de bâtir constate le manque de deux places de parc couvertes pour la réalisation du chalet projeté et oblige expressément la constructrice à acheter deux espaces de stationnement à la commune afin de pallier ce déficit (cf. point 2.6 de l'autorisation de construire). La recourante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que l'autorité locale n'a pas de moyen de contrainte à l'encontre de dame Y_____. Même si les modalités de cet arrangement pourront être réglées après la réalisation du projet immobilier, il n'en demeure pas moins que la prénommée est tenue par cette obligation d'acquiescer deux places de parc supplémentaires, ce qui suffit à rendre ce projet conforme aux exigences des articles 43 et 44 RCC en matière d'espaces de stationnement. L'argument selon lequel la commune est devenue intéressée à la réalisation de cette promotion et aurait dû, dès lors, se dessaisir du dossier d'autorisation de construire n'est pas pertinent. Ainsi que l'a expliqué l'autorité précédente, cette transaction portant sur une valeur de 50 000 fr. a une portée négligeable par rapport au coût d'investissement du projet immobilier, évalué à quelque 3,5 millions de francs. L'article 46 alinéa 1 OC ne prévoit d'ailleurs un transfert de compétence de l'autorité communale vers la Commission cantonale des constructions que si le projet intéresse celle-là à hauteur de 30 % au moins, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce (cf. aussi ACDP A1 12 160 du 19 avril 2013, consid. 7). Quant au risque d'utilisation induite des places de parc de la recourante, il n'est étayé par aucun commencement de preuve. On ne voit en effet pas ce qui autorise celle-ci à penser que les propriétaires ou locataires des appartements à construire s'acharneraient à utiliser sans droit ces places alors qu'ils disposeraient d'espaces de stationnement leur étant expressément attribués à proximité. L'allégation

de ce risque ne constitue en tous les cas pas un motif pertinent susceptible de remettre en cause la validité du permis de bâtir accordé à dame Y_____.

5.1 L'hoirie X_____ soutient encore que les avant-toits prévus sur la toiture principale côtés ouest et nord-est et abritant un balcon ne peuvent pas être considérés comme des lucarnes au vu de leurs dimensions. Elle ajoute que la hauteur entre le niveau supérieur de leur sablière et la dalle soutenant le plancher des combles dépasse un mètre, ce qui contrevient à l'article 88 lettre c RCC. Sur ce point, l'autorité précédente retient que cette disposition s'applique aux combles, mais pas aux lucarnes, sans quoi il serait pratiquement impossible d'en construire ; elle juge cette interprétation conforme à la volonté du législatif communal, lequel a fixé des conditions spécifiques pour la construction de lucarnes à l'article 88 lettre d RCC.

5.2 L'article 88 lettre c RCC fixe à un mètre la hauteur maximale entre le niveau supérieur de la sablière et la dalle du plancher. Cette prescription permet de s'assurer que la toiture du bâtiment n'est pas placée trop haut sur les façades par rapport au plancher des combles ; elle vise à limiter les dimensions de cette partie habitable du bâtiment et à en conserver les caractéristiques principales qui la distinguent d'un étage classique. Selon les plans approuvés, le plancher des combles est coté à 8.31 m et la sablière de la toiture principale à 8.99 m. Avec cette différence de quelque 70 cm, le projet litigieux respecte, sous cet angle, l'article 88 lettre c RCC.

La surface occupée par le bâtiment projeté n'est pas de forme carrée ou rectangulaire, ce qui fait que sa toiture à deux pans n'est pas régulière et est tronquée à mesure qu'elle suit les décrochements de façade. C'est pour cette raison que les hauteurs de la sablière à l'angle nord-ouest, à 10.75 m, et nord-est, à 10.02 m, sont différentes de celle mesurée côté sud. Sur la partie nord du bâtiment, ces différences font que la hauteur entre le niveau supérieur de la sablière et la dalle du plancher des combles dépasse celle que fixe l'article 88 lettre c RCC. La Cour peut s'accommoder de cette situation, comme l'ont fait les autorités précédentes, sans y discerner de violation du droit communal. Elle rappelle en effet que, pour l'essentiel de la toiture, cette prescription est respectée. Pour le reste, elle ne voit pas l'intérêt d'imposer strictement cette exigence dans le cas particulier, où les écarts à la règle précitée sont dus à la forme du bâtiment. L'application d'une solution aussi rigide à tous les projets de construction constituerait une entrave aux possibilités de bâtir qui ne trouverait pas de justification objective. La règle en question n'a en particulier pas vocation à protéger les voisins, dont les intérêts sont prioritairement défendus par les prescriptions limitant le gabarit des bâtiments et fixant les distances à la limite. Elle n'est en outre pas tirée du droit cantonal, de sorte que le projet demeure conforme à la LC et à l'OC qui ne comportent pas de disposition semblable (v. aussi définition des combles dans le glossaire).

La même réflexion s'impose pour les toitures prévues pour abriter la terrasse côté ouest et le balcon côté est. On peut confirmer l'avis du Conseil d'Etat pour qui l'article 88 lettre c RCC ne devrait pas être pris en compte pour juger de l'admissibilité de ce genre d'aménagement dans les combles, sauf à en compliquer inutilement la construction ou à imposer des pans à forte pente, ce qui ne serait pas souhaitable, voire contreviendrait aux prescriptions communales topiques. L'article 88 lettre d RCC, qui prévoit que les lucarnes doivent être indépendantes et que leur largeur additionnée ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade, devrait par contre être appliqué à ces réalisations, même si leur largeur importante (près de 5,5 m et 7,5 m) les éloigne de ce que l'on peut habituellement considérer comme des lucarnes. On comprend en effet que, par cette disposition, le législateur communal a voulu limiter le nombre et l'ampleur des ouvertures en toiture. Or, pour que ce but soit atteint, des éléments de construction tels que ceux que prévoit le projet dans la toiture principale du bâtiment ne doivent pas échapper aux réquisits de l'article 88 lettre d RCC qui peuvent être considérés comme respectés in casu, s'agissant d'ouvertures indépendantes dont la largeur n'excède pas la moitié de la longueur de la façade. Il s'ensuit que les griefs que formule la recourante dans ce contexte doivent, eux aussi, être rejetés.

6.1 Celle-ci argue encore que le RCC de C_____ n'est pas conforme au plan directeur cantonal, en particulier à sa fiche A.2/2, car il omet de fixer l'indice d'utilisation du sol pour la zone village. Elle soutient que cette question peut être examinée à titre incident, ce qu'a refusé de faire l'autorité précédente.

6.2 Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 – LAT ; RS 700). A ce titre, il doit conduire les communes à modifier leurs plans d'affectation et règlements de construction lorsque cela est nécessaire. Ces planifications doivent en effet être périodiquement réexaminées et adaptées aux circonstances qui se sont sensiblement modifiées depuis leur adoption (art. 21 al. 2 LAT). Cette disposition exprime un compromis entre la nécessité de l'adaptation régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part ; elle tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction. La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités).

La fiche A.2/2 du plan directeur cantonal, adoptée en Conseil d'Etat le 27 février 2002 et approuvée par la Confédération le 13 février 2003, prône notamment l'utilisation mesurée du sol et requiert des communes qu'elles arrêtent dans leur règlement des indices d'utilisation du sol permettant de réaliser cet objectif. Il est exact que le RCC de C_____ ne fixe aucun indice pour la zone village. Cette situation n'est pas exceptionnelle, d'autres règlements communaux faisant de même pour les zones de centre-ville ou de centre de station où cette prescription peut apparaître superflue, sans qu'il n'y ait lieu d'y déceler de contrariété au plan directeur cantonal. La commune

de C_____ pourra, si elle l'estime nécessaire, compléter le RCC sur ce point précis dans le cadre de la révision de ce règlement actuellement en cours. Quoi qu'il en soit, la Cour observe, à l'instar de l'autorité précédente, que pour la mise en œuvre des principes qu'elle mentionne, la fiche A.2/2 pose la marche à suivre en précisant que celle-ci doit être respectée « lors de l'adaptation des plans d'affectation de zones ou de l'élaboration d'un plan d'affectation spécial », sans imposer une telle procédure d'adaptation pour les planifications qui seraient incomplètes. Contrairement à ce que semble penser la recourante, le défaut d'indice d'utilisation du sol ne suffit en outre pas à réduire à néant la validité des dispositions qui réglementent la zone village. Celles-ci demeurent en vigueur tant et aussi longtemps qu'elles n'ont pas été révisées. En l'état, il n'y a en effet aucun motif impératif qui justifierait de suspendre les projets de construction dans cette zone, leur réalisation ne mettant manifestement pas en péril l'objectif d'aménagement du territoire précité, en dépit de l'absence d'indice d'utilisation du sol. D'abord, le RCC met à disposition de l'autorité locale d'autres instruments lui permettant de poursuivre cet objectif, ou du moins de ne pas s'en écarter notablement, tels que la fixation du nombre d'étages admissibles et de la distance minimale à la limite, ou l'obligation d'adapter les nouvelles constructions au bâti existant. Ensuite et surtout, la zone village est déjà pratiquement intégralement bâtie, ce qui justifie d'autant moins le besoin d'adaptation qu'invoque la recourante et qui ne concerne que ce secteur (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 199).

7.1 Enfin, l'hoirie X_____ reproche au Conseil d'Etat de ne pas s'être prononcé sur le grief qu'elle invoquait en lien avec le nouvel article 75b Cst., soutenant que cette disposition fait obstacle au projet de dame Y_____, dans une commune où le taux maximal de 20% de résidences secondaires est dépassé.

7.2 La Cour rappelle en substance que le Tribunal fédéral a jugé, dans un arrêt du 22 mai 2013 (ATF 139 II 243 consid. 9 à 11 p. 249 ss) que l'article 75b Cst. est directement applicable depuis le 11 mars 2012 dans les communes atteignant 20 % de résidences secondaires. Il a retenu que la nouvelle disposition constitutionnelle contient, pour les communes concernées, une interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires et que cette interdiction vaut pour toutes les autorisations de construire délivrées par ces communes à partir du 11 mars 2012. Les permis accordés avant le 1^{er} janvier 2013 sont ainsi annulables sur recours, tandis que ceux octroyés après cette date sont nuls, cela même si la demande a été déposée avant le 11 mars 2012 (ATF 139 II 263 consid. 7 p. 268 s.)

En l'occurrence, la commune de C_____ figure dans l'annexe à l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012 (ORsec ; RS 702 ; n° 6151) qui liste les collectivités présentant une proportion présumée de résidences secondaires atteignant ou dépassant le taux maximal de 20 %. Le permis de bâtir a été accordé à dame Y_____ le 8 octobre 2012 et a été contesté par l'hoirie X_____ par voies de recours successives, de sorte qu'il devrait, à teneur de la jurisprudence précitée, être annulé, contrairement à ce que propose la commune qui se fonde sur le dépôt de la demande ou sa publication au B. O., à moins qu'il ne porte sur la construction de résidences principales. Certes, la constructrice semble avoir conçu son projet avant tout en vue d'ériger des logements destinés à de l'habitat principal (cf. lettre à la commune

du 16 septembre 2011, pv de la séance de conciliation du 25 avril 2012), prévoyant en outre de s'installer avec sa famille dans l'appartement situé dans les combles (cf. lettre du 12 août 2013). Cependant, ces déclarations d'intention n'ont pas été retranscrites dans le permis de bâtir, où rien n'est imposé quant à l'affectation des sept logements autorisés. Dans ces conditions, ce permis n'est, en l'état, pas conforme au droit en ce qu'il ne spécifie pas à quel type de nouveaux logements il se rapporte et n'impose pas les garanties permettant de s'assurer de l'utilisation conforme desdits logements (cf. p. ex. art. 4 et 6 ORsec). Partant, l'affaire doit être renvoyée à la commune de C_____ pour qu'elle examine la demande de permis de bâtir de dame Y_____ au vu de l'article 75b Cst. et des dispositions applicables dans ce contexte au moment où elle se prononcera. Le permis pourra faire l'objet d'un avenant sur la base des compléments utiles qu'aura déposés la requérante quant à l'affectation des logements ; il ne pourra en revanche pas être maintenu en l'état. Le recours est admis sur ce seul et unique point.

8.1 Attendu ce qui précède, le recours est très partiellement admis et l'affaire est renvoyée à la commune de C_____ pour décision complémentaire, respectivement nouvelle décision, au sens du considérant 7.2 ; le recours est pour l'essentiel rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

8.2 Vu l'issue du litige, la charge des frais de la cause est partagée entre les parties en proportion (art. 89 al. 1 LPJA). L'hoirie X_____ est seule à avoir requis des dépens. Elle ne s'est attachée les services d'un mandataire professionnel au bénéfice d'une procuration que devant le Conseil d'Etat, agissant céans uniquement par ses membres. Dans ces conditions, elle a droit à des dépens réduits, incluant une indemnité de partie, pour les frais engagés dans ces procédures de recours (art. 91 al. 1 LPJA et art. 4 al. 1 et 2 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

8.3 Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1200 fr., débours compris (art. 11 LTar). Il est réparti à raison de cinq sixièmes (1000 fr.) à la charge de la recourante et du solde (200 fr.) à la charge de dame Y_____. Les dépens dus par la prénommée à la partie adverse sont fixés à 200 fr.

Prononce

1. Le recours est très partiellement admis et l'affaire est renvoyée à la commune de C_____ pour décision complémentaire, respectivement nouvelle décision, au sens du considérant 7.2 ; le recours est rejeté pour le surplus.
2. Les frais, par 1200 fr., sont mis à la charge de l'hoirie X_____ à raison de cinq sixièmes (1000 fr.) et à la charge de Y_____ pour le solde (200 fr.).
3. Y_____ versera 200 fr. à l'hoirie X_____ pour ses dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à A_____, pour la recourante, à Y_____, à Maître D_____, pour la commune de C_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 27 septembre 2013.