

A1 13 282

**ARRÊT DU 8 NOVEMBRE 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**

X\_\_\_\_\_ Sàrl, recourante, représentée par Maître A\_\_\_\_\_

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose la recourante à Y\_\_\_\_\_, représenté par Maître B\_\_\_\_\_, et à la **COMMUNE DE C\_\_\_\_\_**

(autorisation de construire un chalet résidentiel avec parking souterrain)

recours de droit administratif contre la décision du 8 mai 2013

## Faits

**A.** La parcelle n° xxx, plan n° xxx, du cadastre de la commune de C \_\_\_\_\_ est sise au centre de la station, le long de la route D \_\_\_\_\_, à proximité du parking faisant face au départ du téléphérique. D'une surface de 1599 m<sup>2</sup>, elle est rangée en zone résidentielle, selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement communal de construction (ci-après : RCC). Ce bien-fonds a été promis à la vente à la société à responsabilité limitée « X \_\_\_\_\_ » (ci-après : X \_\_\_\_\_ Sàrl), le 21 avril 2011.

**B.** Le 19 mai suivant, cette société déposa auprès de l'administration communale une demande d'autorisation de construire un chalet résidentiel comprenant dix appartements ainsi qu'un parking souterrain de seize places.

La publication de ce projet au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2011 suscita notamment l'opposition de Y \_\_\_\_\_, le 8 septembre suivant. Propriétaire du n° xxx en limite nord, l'opposant signala que le dossier déposé était incomplet, que le projet empiétait sur l'assiette d'une servitude de non-bâtir inscrite en faveur de la société du téléphérique et qu'il ne respectait pas la distance à la limite. Après la tenue d'une séance de conciliation, le 13 octobre 2011, Y \_\_\_\_\_ maintint son opposition, le 8 novembre suivant, ajoutant que l'un des membres de la commission communale des constructions aurait dû se récuser car il avait par le passé travaillé en faveur du maître de l'ouvrage.

Après avoir obtenu les préavis des services cantonaux consultés, le 29 novembre 2011, le Conseil municipal de C \_\_\_\_\_ délivra, sous conditions, le permis de bâtir sollicité et écarta l'opposition, le 19 décembre 2011, décision qu'il communiqua onze jours plus tard.

**C.** Le 21 janvier 2012, Y \_\_\_\_\_ contesta ce prononcé devant le Conseil d'Etat, en invoquant les mêmes griefs que ceux formulés dans son opposition. Il rappela, en particulier, que le garage souterrain était en réalité une construction dépassant le niveau du sol naturel qui aurait dû figurer comme telle sur les plans et que le projet ne respectait ni les règles de distance à la limite ni l'interdiction de bâtir sous le tracé du téléphérique. Il déposa à cette occasion notamment des photographies des lieux.

Le 3 février suivant, X \_\_\_\_\_ Sàrl se détermina sur les arguments du recours, qu'elle proposa en substance de rejeter, et produisit divers documents et plans afin d'étayer son point de vue. La commune de C \_\_\_\_\_ réfuta elle aussi les griefs formulés par Y \_\_\_\_\_, le 14 février 2012. Celui-ci maintint ses conclusions, le 13 mars suivant. Il précisa que le n° xxx, bien que n'ayant pas été formellement grevé d'une servitude de non-bâtir inscrite au registre foncier, avait fait l'objet d'une procédure d'expropriation en raison du passage aérien du téléphérique, qui avait pour conséquence d'interdire toute construction sur une bande de 40 m sur 25 m dans la partie nord de ce bien-fonds, ce que confirmait une lettre de la société E \_\_\_\_\_ du 3 mars 2012 qui se référait aux arrêts rendus dans ce cadre par la Cour de céans (P 186/95 du 11 mars 1996), puis par le Tribunal fédéral (1P.262/1996 du 4 juillet 1996).

**D.** Le 8 mai 2013, le Conseil d'Etat admit le recours de Y\_\_\_\_\_ et annula le permis de bâtir litigieux, décision qu'il communiqua le 14 mai suivant.

Il considéra, d'une part, que le projet autorisé ne respectait pas les prescriptions légales en matière de distance à la limite. Sur ce point, il constata que le droit communal – prévoyant en zone résidentielle une distance à la limite de la moitié de la hauteur de façade, mais de 5 m au minimum – était plus restrictif que le droit cantonal (art. 22 al. 1 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 – LC ; RS/VS 705.1), dans un domaine où celui-ci le permettait (art. 21 LC) ; ces prescriptions communales pouvaient donc être appliquées. En revanche, pour déterminer la notion de « hauteur des façades » servant à calculer les distances aux limites, le Conseil d'Etat s'écarta du droit communal et tabla sur les règles de droit cantonal arrêtées dans le glossaire annexé à l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (OC ; RS/VS 705.100). Sur cette base, il retint que la partie du garage souterrain implantée au-dessus du niveau du terrain naturel, à 5 m du n° xxx de Y\_\_\_\_\_ au nord-est et du n° xxx au sud-est, respectait les prescriptions communales susmentionnées. Il estima, par contre, que le chalet projeté les enfreignait côté sud-est, où la hauteur de façade atteignait 13 m et où la distance à la limite devrait être de 6 m 50 (moitié de la hauteur). Certes, selon les plans déposés, cette distance était de 7 m, mais ce calcul omettait à tort l'avancement des balcons et de l'avant-toit, dont la profondeur devait être prise en compte en tant qu'elle excédait 1 m 50 (c'est-à-dire à concurrence d'environ 1 m 30 en l'espèce ; cf. art. 22 al. 2 LC et 83 RCC). La distance à la limite avec la parcelle n° xxx, ainsi calculée, revenait à 5 m 70, ce qui était insuffisant. D'autre part, le Conseil d'Etat estima que le bâtiment projeté ne respectait pas la hauteur maximale que le tableau annexé à l'article 113 alinéa 2 RCC fixait, en zone résidentielle, à 11 m 50. En effet, calculée selon le mode prescrit par le droit cantonal, c'est-à-dire dès le niveau du terrain naturel, ou du terrain aménagé s'il est plus bas, jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente (art. 11 al. 2 LC), la hauteur du chalet sur sa façade sud-est (aval) était de 14 m 40. Ce mode de calcul devait prendre le pas sur celui que prévoyait l'article 86 RCC, le droit cantonal n'autorisant aucune dérogation sur ce point.

En raison de ces deux irrégularités, le projet ne pouvait pas être autorisé. Au surplus, l'octroi d'un nouveau permis devrait, au préalable, obtenir l'accord de l'exploitant du téléphérique, celui-ci étant tenu à un devoir de diligence que lui imposait l'article 18 de la loi fédérale sur les installations à câbles transportant des personnes du 23 juillet 2006 (LICa ; RS 743.01).

**E.** Le 13 juin suivant, X\_\_\_\_\_ Sàrl conclut céans, sous suite de dépens, à la confirmation du permis de bâtir délivré par la commune de C\_\_\_\_\_ et, implicitement, à l'annulation de cette décision du Conseil d'Etat. Elle contesta d'abord la légitimation de Y\_\_\_\_\_ pour s'opposer à la délivrance de ce permis, celui-là n'invoquant pas d'intérêts propres et ne retirant pas d'avantage pratique de son annulation. Ensuite, elle reprocha à l'autorité d'avoir violé l'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire et de construction. Elle affirma que la solution arrêtée par le Conseil d'Etat – qui reprenait la limite de hauteur de 11 m 50 figurant dans le RCC, mais fixait un mode de calcul de cette hauteur (à la panne faîtière) très différent de celui voulu par le législatif communal (à la sablière) – modifiait de manière

inacceptable et arbitraire les possibilités de construire dans la zone résidentielle de C\_\_\_\_\_. A la suivre, cela avait pour effet de vider la réglementation communale de toute substance quant à la question de la hauteur des constructions dans cette zone et laissait à l'autorité cantonale le soin d'en décider seule, dans un domaine où l'autonomie communale était pourtant reconnue. Sous un autre angle, la recourante indiqua avoir construit plusieurs bâtiments de même gabarit entre 2003 et 2007 en zone résidentielle de C\_\_\_\_\_, pour lesquels les normes de droit communal avaient été appliquées, ajoutant qu'elle avait déposé une demande pour un autre projet aux dimensions similaires en avril 2013 (« Résidence F\_\_\_\_\_ »). Elle invoqua dans ce cadre le principe de l'égalité de traitement, soutenant que le projet contesté était conforme à ce qui s'est toujours fait dans cette zone résidentielle. Enfin, elle soutint que les distances aux limites étaient respectées et signala que le projet avait obtenu l'accord écrit de l'exploitant du téléphérique, le 12 janvier 2012, pièce qui avait été déposée au dossier.

A titre de moyens de preuve, X\_\_\_\_\_ Sàrl proposa l'édition du dossier de la cause, ainsi qu'une inspection des lieux. Afin d'étayer ses allégations, elle joignit à son recours les copies d'une vingtaine de pièces, dont certaines figuraient déjà au dossier tandis que d'autres, inédites, avaient trait à de précédents projets de construction autorisés en 2003 et 2007 et réalisés depuis lors.

Le 13 août 2013, la commune de C\_\_\_\_\_ proposa de rejeter le recours dans la mesure où il était recevable. Elle se référa aux considérants de la décision du Conseil d'Etat auxquels elle adhérait et signala qu'une procédure de révision du PAZ et du RCC était en cours afin que ceux-ci soient adaptés aux exigences du droit cantonal. Le lendemain, le Conseil d'Etat déposa le dossier complet de la cause et proposa lui aussi de rejeter le recours.

Y\_\_\_\_\_ prit la même conclusion, sous suite de dépens, le 16 août 2013, critiquant les arguments formulés par X\_\_\_\_\_ Sàrl. Il indiqua notamment que la garantie de l'autonomie communale devait céder le pas face au respect du droit cantonal des constructions en matière de calcul de la hauteur des bâtiments et que la recourante invoquait en vain l'existence de réalisations antérieures illégales afin de bénéficier du principe de l'égalité de traitement. Il ajouta que la conformité du projet par rapport à la ligne de téléphérique survolant le n° xxx n'était pas réglée. Selon lui, cette problématique devait être analysée à la lumière de la norme SN EN 12929-1 et nécessitait une analyse de risques, avec le concours de l'Office fédéral des transports (ci-après : OFT). Enfin, Y\_\_\_\_\_ signala que l'octroi du permis de bâtir 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 ». Il proposa l'administration de divers moyens de preuve, en particulier l'audition de témoins et experts, ainsi que l'analyse de risques précitée. Il joignit à sa réponse notamment un courriel émanant d'un conseiller technique des Remontées mécaniques suisses (ci-après : RMS).

La recourante répliqua, le 6 septembre 2013, maintenant ses conclusions et s'étonnant du revirement de position et de l'attitude contradictoire adoptés par l'autorité communale dans ce dossier.

La commune de C\_\_\_\_\_ dupliqua le 7 octobre 2013 ; Y\_\_\_\_\_ fit de même, le lendemain. Le 10 octobre 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.** 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 destinataire de l'autorisation de construire que le Conseil d'Etat a annulée sur recours de Y\_\_\_\_\_, la recourante est spécialement touchée par cette décision d'annulation et a un intérêt digne de protection à en faire vérifier la régularité, de sorte qu'elle a qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

**2.1** Les parties sollicitent l'administration de plusieurs moyens de preuve dont il convient d'examiner l'utilité. Elles ont en effet le droit de participer à la procédure et de présenter leurs moyens de preuve (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Mais le droit de faire administrer les preuves, composante du droit d'être entendu que garantit l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), n'est pas absolu. La prise en considération de moyens de preuve suppose que ceux-ci apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'elle arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428 s. et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b).

**2.2** Le 14 août 2013, le Conseil d'Etat a déposé son dossier complet, comprenant celui de la commune de C\_\_\_\_\_ ; la requête des parties en ce sens est donc satisfaite. X\_\_\_\_\_ Sàrl propose encore une inspection des lieux, offre de preuve qui apparaît superflue, les plans et photographies au dossier permettant d'appréhender correctement la configuration des lieux. La Cour se dispense également d'administrer les moyens de preuve proposés par Y\_\_\_\_\_, l'affaire pouvant être jugée sur la base des pièces du dossier complet déposé et sans qu'il soit nécessaire d'entendre, à ce stade, des témoins ou des experts sur la question de la conformité du projet par rapport au survol de la ligne de téléphérique (cf. infra consid. 7.2) ; pour les mêmes raisons, il n'est pas indispensable d'ordonner en l'état une analyse de risques liée à ce survol. Les moyens supplémentaires réservés par Y\_\_\_\_\_ dans sa duplique du 8 octobre 2013 peuvent également demeurer sans suite, vu l'issue du recours.

**3.1** A la forme, la recourante conteste la légitimation de Y\_\_\_\_\_ pour s'opposer au permis de bâtir que la commune de C\_\_\_\_\_ lui a délivré, le 19 décembre 2011. Elle soutient que le prénommé n'invoque pas d'intérêts propres et ne retire pas d'avantage pratique de l'annulation de cette autorisation communale.

**3.2** Selon l'article 40 lettre a LC, ont qualité pour faire opposition les personnes qui se trouvent directement lésées dans leurs propres intérêts dignes de protection par le projet déposé. L'article 44 alinéa 1 lettre a LPJA, qui règle la qualité pour agir devant le Conseil d'Etat et la Cour de céans (art. 80 al. 1 let. a LPJA), n'a pas une portée différente ; celle-ci se confond en outre avec celle rattachée à l'article 89 alinéa 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110). A dire de jurisprudence, le propriétaire voisin d'un projet de construction a qualité pour le contester du moment qu'il retire un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision litigieuse, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33 ; T. Tanquerel, Manuel de droit administratif, n<sup>os</sup> 1368 s. p. 449 s. ; v. aussi la jurisprudence citée sous 1.2.4 in B. Bovay/T. Blanchard/C. Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, p. 277 s.). Il est généralement admis que le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse remplit cette condition (ATF 133 II 409 consid. 1.3 p. 413, 121 II 171 consid. 2b p. 174).

**3.3** En l'occurrence, Y\_\_\_\_\_ est propriétaire du n° xxx, qui jouxte en limite nord le n° xxx où la recourante prévoit d'implanter son projet de chalet résidentiel. Faisant pour l'essentiel valoir des motifs qui mettent en cause les calculs de la hauteur du bâtiment projeté et des distances aux limites, le prénommé était fondé à contester ledit projet, aussi bien dans le cadre de la procédure d'opposition que dans celle de recours administratif devant le Conseil d'Etat. On peut en effet admettre qu'il dispose d'intérêts personnels légitimes à faire contrôler la régularité du projet en litige, les normes qui fixent les hauteurs et distances visant en particulier à protéger les voisins contre des constructions dont le gabarit ou l'implantation serait susceptible de leur causer des nuisances excessives. S'agissant des autres motifs qu'invoquait Y\_\_\_\_\_, ils pouvaient en toute hypothèse être examinés par le Conseil d'Etat, celui-ci n'étant pas lié par la motivation des conclusions des parties (art. 61 LPJA). Ce premier grief, de nature formelle, doit donc être écarté.

**4.** Matériellement, l'affaire a trait à la régularité du permis de construire accordé à la recourante, régularité qu'a niée le Conseil d'Etat dans sa décision annulant cette autorisation, solution à laquelle s'est ralliée la commune de C\_\_\_\_\_ dans le cadre de l'échange d'écritures devant la Cour (cf. détermination du 13 août 2013).

**5.1** X\_\_\_\_\_ Sàrl reproche d'abord au Conseil d'Etat d'avoir violé l'autonomie dont jouit la commune de C\_\_\_\_\_ en matière d'aménagement du territoire et de construction. Elle explique que la solution appliquée par l'exécutif cantonal modifie arbitrairement les possibilités de construire dans la zone résidentielle de C\_\_\_\_\_, au point que celles-ci ne correspondent plus du tout à ce que voulait le législatif communal lorsqu'il a voté le RCC, qui se trouve vidé de toute substance sur ce point.

**5.2** Dans cette affaire, l'autorité précédente a constaté des divergences de deux ordres entre le régime prévu par le RCC et celui fixé par le droit cantonal. La première concerne la méthode pour calculer la distance à la limite ; la seconde a trait à la mesure de la hauteur du chalet projeté. 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 celles de distance à la limite (en fonction de la hauteur des façades) et de hauteur d'un bâtiment, figurant au glossaire annexé à l'OC. Elle en a conclu, dès lors, que l'autonomie communale ne pouvait s'exercer sans limites et que l'autorité locale n'avait pas la liberté de durcir les définitions et modes de calcul fixés par le droit cantonal, lesquels demeuraient 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).

**5.3** Le glossaire annexé à l'OC précise la notion de hauteur des façades servant au calcul de la distance à la limite ; il dit que cette hauteur se mesure à l'aplomb dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel, jusqu'à l'intersection avec la ligne supérieure de toiture. Les croquis n<sup>os</sup> 3 et 7 du glossaire illustrent ce calcul. Aucune réserve en faveur du droit communal n'est expressément mentionnée, de sorte que celui-ci ne peut pas s'écarter de la réglementation cantonale sur ce point. Partant, l'article 86 RCC, en tant qu'il définirait de manière différente la notion de hauteur des façades, ne peut pas être pris en considération pour vérifier si le bâtiment projeté tient la distance aux limites. S'agissant du calcul de la hauteur du bâtiment, l'article 11 alinéa 2 LC prévoit qu'elle se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel (voir croquis n<sup>os</sup> 8 et 9), jusqu'à la face supérieure de la panne faîtière pour les toits en pente (voir croquis n° 3). Sur ce point également, le droit cantonal ne prévoit aucune réserve expresse en faveur du droit communal. Il n'est dès lors pas possible de tableur, comme le voudrait la recourante, sur le niveau supérieur de la sablière que mentionne l'article 86 RCC pour arrêter la hauteur du chalet projeté.

La double jurisprudence, à laquelle X\_\_\_\_\_ Sàrl se réfère (cf. mémoire de recours p. 6, 4<sup>e</sup> §) pour requérir en l'espèce l'application du droit communal, n'est pas pertinente. Le premier jugement (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_95/2007 du 23 juillet 2007 consid. 8) confirme un arrêt cantonal qui retient que, pour interpréter la notion de niveaux d'une construction, il faut prendre en compte uniquement la définition donnée par le droit cantonal, à l'instar de ce qui vient d'être dit pour les notions de hauteur des façades et de hauteur du bâtiment. Contrairement à ce que pense la recourante, le fait que le Tribunal fédéral a qualifié cette solution de « soutenable » ne signifie pas qu'un examen au cas par cas soit utile ou qu'une éventuelle autre solution soit

raisonnablement envisageable ; l'usage de cette formule provient en réalité du fait que le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral sur cette question est limité à l'arbitraire (cf. arrêt précité, consid. 8.1). De même, dans le second jugement (ACDP A1 01 180 du 21 mars 2002), la Cour de céans n'a pas eu à trancher la question de la compatibilité d'une réglementation communale en matière de hauteur de construction avec le droit cantonal, puisque les définitions données par les normes topiques concordent (cf. consid. 8.1).

**5.4** Il en découle que le Conseil d'Etat n'a pas violé l'autonomie de la commune de C\_\_\_\_\_. Il a constaté, à juste titre, que celle-ci n'avait pas la liberté de prévoir des règles s'écartant de celles figurant dans la LC et l'OC sur les points qui viennent d'être mentionnés. Il ne pouvait, dès lors, que faire application du droit cantonal pour juger de la régularité du projet de construction déposé en matière de distances aux limites et de hauteur. Selon la recourante, cette manière de faire aboutit à un résultat arbitraire qui modifie considérablement les possibilités de bâtir dans la zone résidentielle et s'écarte notablement de la volonté du souverain communal. L'application de normes de droit supérieur au lieu de normes locales dépourvues de portée propre n'a pourtant rien d'arbitraire. Si le résultat auquel cette solution aboutit ne satisfait pas le législatif communal, il est loisible à celui-ci d'adapter le RCC afin de le rendre conforme au droit cantonal des constructions, processus que la commune de C\_\_\_\_\_ a d'ailleurs déjà amorcé.

**6.1** X\_\_\_\_\_ Sàrl invoque ensuite une violation du principe d'égalité de traitement, relevant avoir construit plusieurs bâtiments de même gabarit que celui du projet contesté entre 2003 et 2007 en zone résidentielle de C\_\_\_\_\_, pour lesquels les normes de droit communal avaient été appliquées. Elle ajouta avoir aussi déposé une demande pour un autre projet aux dimensions similaires en avril 2013 (« Résidence F\_\_\_\_\_ »).

**6.2** Comme on vient de le voir et comme la commune de C\_\_\_\_\_ le reconnaît elle-même, les normes de droit communal que la recourante voudrait faire appliquer pour juger de la régularité de son projet de chalet résidentiel ne sont pas conformes à la LC et à l'OC. Si de précédents projets de construction ont été autorisés sur cette base, il s'agit d'une pratique contraire au droit cantonal des constructions. Or, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les références citées). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (RVJ 2011 p. 191 ; ATF 127 I 1 consid. 3a p. 2 s., 125 II 152 consid. 5 p. 166, 122 II 446 consid. 4a p. 451 s. et les arrêts cités). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6 p. 510, 127 I 1 consid. 3a p. 2, 126 V 390 consid. 6a p. 392 et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou

privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c p. 254, 115 la 81 consid. 2 p. 83 et les références).

En l'espèce, la commune de C\_\_\_\_\_ a reconnu l'existence de cette illégalité et n'entend pas persévérer dans cette voie, ayant mis en chantier la révision du RCC et l'adaptation des normes problématiques afin de les rendre conformes au droit supérieur (cf. détermination du 13 août 2013). X\_\_\_\_\_ Sàrl n'a dès lors aucun droit d'exiger de cette autorité qu'elle poursuive sa pratique illégale ayant cours en zone résidentielle, qu'elle souhaite au contraire abandonner. Ce grief doit, partant, être écarté, à l'instar des nombreuses pièces jointes au recours qui visent à l'étayer.

**7.1** L'application des normes topiques prévues par la LC et l'OC a conduit le Conseil d'Etat à la conclusion que le bâtiment projeté ne respectait ni la distance à la limite ni la hauteur maximale prévues en zone résidentielle. La recourante ne conteste pas cette conclusion ; elle affirme simplement que le projet est conforme aux règles du RCC, ce qui n'est pas décisif attendu ce qui précède. Il s'ensuit que ce projet ne peut pas être autorisé en l'état. Le permis de bâtir a ainsi été annulé à juste titre.

**7.2** Si la recourante persiste dans son intention de bâtir un chalet résidentiel sur le n° xxx, elle devra déposer auprès de la commune de C\_\_\_\_\_ un nouveau projet de construction. La question de la conformité de celui-ci avec les contraintes provenant de la ligne de téléphérique qui survole cette parcelle devra être examinée et réglée dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. La recourante et la commune devront en outre tenir compte de l'entrée en vigueur, le 11 mars 2012, de l'article 75b Cst. et des dispositions applicables dans ce contexte au moment où la demande sera examinée. 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 cette disposition est directement applicable depuis le 11 mars 2012 dans les communes atteignant le taux de 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.

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

**8.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de la recourante (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Celle-ci versera en outre une indemnité de dépens à Y\_\_\_\_\_, qui a pris une conclusion dans ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

**8.3** Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1200 fr., débours compris (art. 11 LTar). Les dépens dus par la recourante à la partie adverse sont fixés à 2000 fr. eu égard aux écritures des 16 août et 8 octobre 2013.

**Prononce**

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1200 fr., sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_ Sàrl, à qui les dépens sont refusés.
3. X\_\_\_\_\_ Sàrl versera 2000 fr. à Y\_\_\_\_\_ pour ses dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître A\_\_\_\_\_, pour la recourante, à Maître B\_\_\_\_\_, pour Y\_\_\_\_\_, à la commune de C\_\_\_\_\_ et au Conseil d'Etat.

Sion, le 8 novembre 2013.