

A1 24 51

ARRÊT DU 9 DÉCEMBRE 2024

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier, juge, et Patrizia Pochon, juge suppléante ;

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître Guillaume Grand, avocat, 1950 Sion 2 Nord

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **ADMINISTRATION COMMUNALE DE Y** _____, autre autorité, représentée par Maître Emmanuel Crettaz, avocat, 3960 Sierre et **Z** _____ **SA**, tiers concerné, représenté par Maître Jean-Paul Salamin, avocat, 3960 Sierre

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 31 janvier 2024

Faits

A. La parcelle en copropriété n° xxx, plan n° yyy, sur Commune de Y _____, accueille un bâtiment d'époque (A _____), lequel abrite notamment un restaurant. Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ), homologués successivement par le Conseil d'Etat les 18 mars 1998, 14 et 28 octobre 1998, 12 février 2003, 31 mai 2006, 12 mars 2008, 26 octobre 2011, 22 août 2012, 25 septembre 2013 et 13 mai 2015, rangent ce bien-fonds en zone de centre B. Par ailleurs, le cahier des charges n° 17 « Y _____ : B _____/C _____ », lequel fait partie intégrante du RCCZ prévoit, comme règle dispositive, la nécessité de conserver et de mettre en valeur le D _____, ainsi que ses jardins.

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) classe, quant à lui, le A _____, édifié vers 1900, dont la partie supérieure est en colombage, comme élément individuel (EI) n° xx-xx dont l'objectif de sauvegarde « A » préconise la sauvegarde intégrale de la substance.

B. Le 24 juin 1992, le Conseil municipal de Y _____ (ci-après : le Conseil municipal) a délivré une autorisation de bâtir (n° 126) pour la construction d'une véranda et la transformation de l'immeuble existant sur la parcelle n° xxx, aux conditions du permis octroyé le 16 juin 1992 (sceau du 22 juin 1992) par la CCC et à celles de la Commune qui lui étaient liées, lesquelles prévoyaient notamment le « maintien du jardin Sud actuel ainsi que deux arbres sis à l'Est par servitude à passer avec la Municipalité ». Les plans approuvés par la CCC, dont celui intitulé « sous-sol » (n° 104), font état d'une « terrasse existante », d'une dimension indéterminée et dont il ne ressort pas que celle-ci reposerait sur une dalle en béton.

Le 18 novembre 1993, le Conseil municipal a octroyé, sous conditions, un permis de bâtir (n° 158) pour la construction d'une annexe souterraine au nord-ouest de la parcelle n° xxx. Le plan « sous-sol » rappelait l'existence d'une « terrasse existante » au sud de la parcelle précitée, d'une surface inconnue. Il n'y figurait toutefois pas l'indication selon laquelle il y avait une dalle en béton.

Le 6 mai 2003, le Conseil municipal a délivré une autorisation de construire (n° 55), pour la pose d'une tente démontable, d'une emprise au sol de 59 m² (6 m x 9 m 98), dans le jardin de la parcelle n° xxx. Sous le chiffre 1 des conditions et réserves, dite autorisation indiquait qu'elle était accordée « à titre précaire et à bien-plaire, pour une durée de 5 ans au maximum », une éventuelle prolongation de ce délai devant faire l'objet d'une

nouvelle requête dûment motivée. Cela étant, il ne ressort pas des plans au dossier et notamment celui intitulé « façade sud » qu'une terrasse située au sud de dite parcelle serait érigée sur une dalle en béton.

Le 29 janvier 2004, le Conseil municipal a octroyé un permis de construire (n° 10) pour fermer le couvert de jardin sis au sud de la parcelle n° xxx avec, sous le chiffre 1 des réserves et conditions, la même indication que celle citée précédemment. Il ne ressort pas davantage des plans mis à l'enquête à cette occasion l'existence d'une dalle en béton sur laquelle serait construite une terrasse de 150 m², alors que la fermeture du couvert ne concerne qu'un espace de 59 m² (6 m x 9 m 98).

C. Le 19 juin 2018, X _____ propriétaire d'une part de PPE de la parcelle de base n° xxx, a déposé une demande d'autorisation de construire pour la création d'une salle à manger à l'emplacement du bar dans la E _____ et l'aménagement d'une terrasse au sud de ce bien-fonds. D'après les plans de coupe A et B (dos. p. 69), la terrasse, d'une superficie de 150 m², reposera sur un dallage de 3 cm, une chape de 6 cm, une dalle en béton de 15 cm et un béton maigre de 5 cm.

D. La publication de cette demande au B.O. du canton du Valais n° xx du xx.xxxx (p. xx1) a suscité l'opposition de Z _____ SA, copropriétaire du n° xxx1, bien-fonds attenant à la parcelle n° xxx, le xx.xxxx1.

E. Le 11 mars 2020, le Conseil municipal a écarté l'opposition et délivré l'autorisation de bâtir en précisant que celle-ci annulait et remplaçait celle délivrée le 31 octobre 2019 (laquelle ne figure pas au dossier) et que, sous respect de diverses conditions, « seule la pose du store en terrasse ainsi que la transformation du bar en salle à manger [étaient] validées ». A cet égard, le Conseil municipal a retenu que la transformation du bar en salle à manger augmentait la surface d'exploitation de 20 m², si bien que l'autorisation a été notamment conditionnée au paiement de 75'000 fr. (5 x 15'000 fr.) pour compenser les places de stationnement manquantes (art. 50 et 52 RCCZ). S'agissant de l'aménagement de la terrasse composée d'une « dalle en béton revêtue de dalles », celle-ci a été refusée car jugée non conforme aux exigences du cahier des charges n° 17. Un délai au 11 mai 2020 a été octroyé au requérant pour la démolir et remettre les lieux en état (ch. 3). La décision mentionnait néanmoins que « cette terrasse [pouvait] être aménagée en conservant sa verdure avec sa surface perméable ». Dans cette hypothèse, elle devait, en sus, être conforme à la norme SIA 500 (« Constructions sans obstacles » en lien avec l'accessibilité avec un fauteuil roulant) et tenir compte des

servitudes de passage à pied à charge de la parcelle n° xxx et en faveur de la parcelle n° xxx1 et de la ville de Y _____ (ch. 4).

F. Le 23 mars 2020, Z _____ SA a déposé une requête d'octroi de l'effet suspensif auprès du Conseil d'Etat avant de recourir, le 16 avril 2020, à l'encontre de la décision municipale, en concluant, sous suite de frais et de dépens à son annulation.

Le 15 avril 2020, X _____ a recouru contre la décision municipale du 11 mars 2020 en concluant, sous suite de frais et de dépens, à ce que celle-ci soit annulée et qu'en conséquence, « une autorisation de construire pour la transformation d'un bar en salle à manger dans un restaurant ainsi que l'aménagement d'une terrasse à Y _____ sur la parcelle en copropriété n° xxx est acceptée sans l'obligation, pour M. X _____ de s'acquitter d'un montant de CHF 75'000.- s'agissant des 5 places de stationnement manquantes et sans l'obligation de remettre en état la terrasse (enlèvement de la dalle en béton revêtue de dalles) ».

Par ordonnance du 29 avril 2020, le SAIC a joint les causes (art. 11b al. 1 LPJA).

Le 10 juin 2020, X _____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours de Z _____ SA. Cela étant, il a admis que l'extension de surface s'élevait à 20 m² et non pas à 12 m² comme invoqué dans son recours.

Le 27 juillet 2020, le conseil municipal a proposé, sous suite de frais et de dépens, le rejet des deux recours.

Le 31 juillet 2020, Z _____ SA a maintenu ses conclusions.

Le 1^{er} octobre 2020, X _____ a fait suite à la requête du SAIC du 14 septembre 2020 en transmettant un dossier photographique relatif au bar-carnotzet ainsi qu'un plan de l'état existant.

Le 26 janvier 2021, Z _____ SA s'est déterminée sur la correspondance du SAIC du 18 novembre 2020. A la suivre, aucune autorisation d'exploiter le bar/carnotzet n'avait été délivrée, ce probablement en raison de l'absence de paiement des taxes pour les places de parc manquantes, si bien que l'intéressé ne pouvait pas se prévaloir de droits acquis. Pour le surplus, elle a maintenu ses conclusions.

Le 1^{er} février 2021, X _____ a informé le SAIC qu'il n'était pas « en possession de photos permettant de démontrer que la terrasse, telle que constatée aujourd'hui, est

similaire à celle de 1995. La seule modification qui avait été apportées [par ses soins] réside dans la tente qui a été enlevée ».

Le même jour, le Conseil municipal s'est déterminé à son tour. A l'entendre, la surface du bar-carnotzet s'élevait à 42 m² si bien que la facturation liée à la compensation des cinq places de stationnement manquantes était légitime.

Le 16 mars 2021, Z _____ a présenté ses observations.

Le lendemain, le Conseil municipal s'est également exprimé et a joint le permis d'exploiter querellé daté du 28 septembre 1994.

Le 18 mars 2021, X _____ a déposé diverses photographies en cause en indiquant que les dalles étaient posées sur du gravier et qu'il s'est ainsi « borné à remplacer du matériel déjà vétuste ».

Le 17 août 2021, le Conseil municipal a maintenu sa position.

Par ordonnance du 9 septembre 2021, le SAIC a clos l'instruction.

Le 4 août 2022, le SAIC a transmis aux parties les photographies prises, par ses soins, le 4 juillet 2022, ainsi qu'une décision du Conseil municipal du 12 janvier 1999, homologuée par le Conseil d'Etat le 27 janvier 1999, fixant le montant compensatoire pour l'absence de place de parc à 12'500 fr. pour la zone concernée. S'agissant du revêtement de la terrasse sud, l'organe d'instruction a retenu qu'il ressortait du dossier « que les pavés de béton préexistants (dont la date de pose [était] inconnue mais qui n'[avaient] jamais été autorisés) [avaient] été remplacés en 2018 par un dallage posé par M. X _____, que le substrat de ces pavés ou dalles se compos[ait] uniquement de gravier, que la création d'une dalle de béton n'[était] pas prévue par le constructeur en dépit de ce qui figur[ait] sur les plans, et que l'exigence de retour à l'état initial formulée par la Ville de Y _____, non détaillée, ne se fond[ait] sur aucune photographie ou description particulière de l'époque ».

Le 12 septembre 2022, le Conseil municipal a déposé en cause des orthophotos. A l'entendre, il n'existait aucune terrasse au sud de la parcelle n° xxx avant 1994 et X _____ avait remplacé la surface perméable du jardin par une « double couche de pavés en béton recouvert d'un dallage ». De plus, la pente ainsi que la largeur de l'accès pour personnes en situation de handicap n'étaient pas règlementaires.

G. Le 12 octobre 2022, X _____ a informé le SAIC qu'il renonçait « purement et simplement à transformer le bar en salle à manger dans le restaurant existant » si bien que la question de la compensation des places de stationnement ne se posait plus. Cela étant, il a maintenu sa position quant à la problématique liée à la terrasse et a exigé un délai supplémentaire pour l'envoi des documents relatifs à l'accès pour les personnes en situation de handicap.

Le 20 décembre 2023, X _____ a informé le SAIC que les pièces utiles allaient être transmises jusqu'à fin janvier 2024.

Le 9 janvier 2024, le SAIC a informé les parties que l'échange d'écritures était clos.

H. Le 31 janvier 2024, le Conseil d'Etat a rejeté les recours des 15 et 16 avril 2020, classé la requête d'octroi de l'effet suspensif du 23 mars 2020 et mis les frais, par moitié, à la charge de X _____ et de Z _____ SA.

En substance, le Conseil d'Etat a retenu que les pavés préexistants, lesquels n'avaient jamais été autorisés et dont on ignorait la date de pose, avaient été remplacés illicitement en 2018 - aucune demande de permis de construire n'ayant été déposée - par un nouveau dallage dont le substrat ne contenait que du gravier. Par ailleurs, il a considéré que la création d'une dalle de béton par le constructeur n'était pas prévue en dépit de ce qui figurait sur les plans mis à l'enquête. Cela étant, le Conseil d'Etat a estimé que le Conseil municipal n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant l'octroi d'un permis de bâtir relatif à l'aménagement d'une terrasse dans le jardin de le A _____ dès lors que la construction envisagée se heurtait au cahier des charges n° 17 « Y _____ : B _____ /C _____ », partie intégrante du RCCZ. Par ailleurs, cette décision était proportionnée vu que l'aménagement d'une terrasse perméable et verte restait permis.

Le Conseil d'Etat a ensuite exposé que la problématique d'accès pour les personnes en situation de handicap avait été examinée dans la décision municipale (ch. 2 et 4) si bien que la critique était infondée. S'agissant des reproches en lien avec les balustrades, le Conseil d'Etat a estimé que l'autorité intimée les avaient correctement traités et a ainsi renvoyé au ch. 2 de la décision attaquée devant lui. Puis, le Conseil d'Etat a déclaré les griefs relatifs à la préservation des jardins et ceux en lien avec la servitude de passage irrecevables dès lors qu'ils n'étaient pas dirigés contre cette décision, mais contre le projet mis à l'enquête (art. 47 al. 1 *a contrario* LPJA). Enfin, il a relevé que la communauté des copropriétaires d'étages avait donné son accord pour la mise à l'enquête publique si bien que ce grief devait également être rejeté.

I. Le 7 mars 2024, X _____ a formé céans un recours de droit administratif contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

« Plaise donc au Tribunal cantonal dire et statuer :

Principalement

1. Le recours, déclaré recevable, est admis.
2. La décision rendue par la Commune de Y _____ en date du 11 mars 2020 et celle rendue par le Conseil d'Etat en date du 31 janvier 2024 sont purement et simplement annulées.
3. La décision rendue par la Commune de Y _____ en date du 11 mars 2020 et celle rendue par le Conseil d'Etat en date du 31 janvier 2024 sont réformées en ce sens que la terrasse existante sur parcelle n° xxx de la commune de Y _____ est déclarée licite.
4. Tous les frais de procédures et de justice sont mis à la charge exclusive de la commune de Y _____.
5. La commune de Y _____ versera, en outre, une juste et équitable indemnité pour les dépens de M. X _____.

Subsidiairement

1. Le recours, déclaré recevable, est admis.
2. La décision rendue par la Commune de Y _____ en date du 11 mars 2020 et celle rendue par le Conseil d'Etat en date du 31 janvier 2024 sont purement et simplement annulées.
3. Le dossier est retourné à la Commune ou au Conseil d'Etat pour une décision dans le sens des considérants.
4. Tous les frais de procédures et de justice sont mis à la charge exclusive de la commune de Y _____.
5. La commune de Y _____ versera, en outre, une juste et équitable indemnité pour les dépens de M. X _____ ».

Le 10 avril 2024, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et proposé le rejet du recours.

Le 1^{er} mai 2024, Z _____ SA a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours, tout comme l'a fait le Conseil municipal, le 29 mai 2024.

Le 14 juin 2024, X _____ a transmis des plans de coupe de la mise à l'enquête effectuée en 1992. A le suivre, quand bien même ces documents ne mentionnaient l'existence d'aucun radier à l'emplacement litigieux, la terrasse avait été érigée sur un radier déjà existant. Pour le surplus, il a maintenu ses conclusions.

Le 4 juillet 2024, Z _____ SA s'est déterminée de manière spontanée en rappelant que X _____ avait lui-même démolit la dalle existante en 2018 si bien qu'il ne pouvait pas se prévaloir de la garantie de la situation acquise.

Considérant en droit

1.

1.1 En vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 et 60 LPJA ; MOOR/POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3e éd. 2011, p. 812). Dirigées contre la décision rendue le 11 mars 2020 par le Conseil municipal, les conclusions n^{os} 2 et 3 (à titre principal) et n^o 2 (à titre subsidiaire) du recours sont en soi irrecevables, sauf à les comprendre, au vu des critiques faites au Conseil d'Etat, comme visant le prononcé du 31 janvier 2024, seul attaqué céans (art. 72 LPJA).

1.2 Sous ces réserves, ainsi que celles émises plus loin (cf. *infra* consid. 5.1), le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 LPJA).

2. Le Conseil d'Etat a déposé en cause son dossier, lequel contient ceux de la Commune de Y _____. La demande du recourant est dès lors satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

3. Dans un premier grief, le recourant invoque une violation du principe de non-rétroactivité. Il estime que c'est à tort que l'autorité attaquée a appliqué le RCCZ de 1998 à une terrasse érigée en 1992.

3.1 Selon un principe général de droit intertemporel, les dispositions légales applicables à une contestation sont celles en vigueur au moment où se sont produits les faits juridiquement déterminants pour trancher celle-ci (ATF 146 V 364 consid. 7.1 ; 140 V 41 consid. 6.3.1). Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité (proprement dite) des lois résulte du droit à l'égalité de traitement (art. 8 Cst.), de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi (art. 5 et 9 Cst.). Elle fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur (ATF 147 V 156 consid. 7.2.1), car les personnes concernées ne pouvaient pas, au moment où ces faits se sont déroulés, connaître les conséquences juridiques découlant de ceux-ci et se déterminer en connaissance de cause. Une exception à cette règle n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis. La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 144 I 81 consid. 4.1 ; arrêt 2C_339/2021 du 4 mai 2022 consid. 4.1 et les réf. ; KRADOLFER, Intertemporales öffentliche Recht, 2020,

n. 142, p. 81). Il n'y a toutefois pas de rétroactivité proprement dite lorsque le législateur entend réglementer un état de choses qui, bien qu'ayant pris naissance dans le passé, se prolonge au moment de l'entrée en vigueur du nouveau droit ; cette rétroactivité improprement dite est en principe admise, sous réserve du respect des droits acquis (ATF 150 I 144 consid. 6.1 ; arrêt 2C_642/2023 du 16 juillet 2024 consid. 7.1 ; TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., n. 418 et les réf., p. 142). Par ailleurs, une transformation d'une certaine ampleur peut être assimilée à une nouvelle construction et donc provoquer l'application de la nouvelle norme (ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 891, p. 465).

3.2 En l'espèce, l'on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il reproche au Conseil d'Etat d'avoir appliqué une norme de 1998 à une construction préexistante de 1992. En effet, l'intéressé méconnaît que la terrasse litigieuse n'a pas fait l'objet d'un permis de construire en 1992 vu que la demande de bâtir y relative ne concernait que la transformation d'un immeuble et la construction d'une véranda au nord-est de la parcelle. En particulier, aucune terrasse située au sud, reposant en sus sur une dalle en béton, ne figure sur les plans mis à l'enquête en 1992, ces derniers mentionnant uniquement la présence d'une « terrasse existante », sans en définir la nature ni l'étendue. Il ne ressort pas davantage des plans mis à l'enquête en 1993, 2003 et 2004, que le Conseil municipal aurait consenti à la construction d'une terrasse de 150 m² érigée sur une dalle en béton à l'emplacement actuel. Par conséquent, la construction illicite ne saurait être mise au bénéfice d'une situation acquise (cf. *infra* consid. 4.1). Quoi qu'il en soit, le recourant indique avoir entièrement démonté, en 2018, les dalles de la terrasse préexistante, qui « a toujours été en dur », si bien que les travaux entrepris par la suite doivent être assimilés à une nouvelle construction, soumise, elle aussi, à autorisation. Ainsi, le Conseil d'Etat pouvait valablement retenir que la demande de permis de construire déposée le 19 juin 2018 devait être tranchée à l'aune de la législation en vigueur à cette date et prendre en considération le RCCZ et son cahier des charges. Entièrement mal fondé, le grief est rejeté.

4. Dans un deuxième grief, le recourant se plaint d'une violation de ses droits acquis. A le suivre, les dalles actuelles reposeraient sur du gravier, aménagement conforme à l'autorisation délivrée en 1992, dès lors que l'ancienne dalle en béton a été enlevée, par ses soins, en 2018.

4.1 Aux termes de l'article 5 LC, les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies,

reconstruites ou changées d'affectation (al. 1). La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts (al. 2). Au plan municipal, l'article 133 RCCZ prévoit que les constructions antérieures au moment de l'entrée en vigueur du règlement bénéficient des droits acquis, sauf en cas de démolition, de transformation, de changement d'affectation ou de dispositions contraires du présent règlement.

La nouvelle possibilité de reconstruire une construction existante devenue contraire aux plans ou aux prescriptions en vigueur introduite par l'article 5 al. 1 LC n'est pas inconditionnelle dès lors que l'alinéa 2 dispose que l'autorité compétente doit tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence et considérer en particulier la protection du patrimoine et les intérêts des voisins (Message du Conseil d'Etat du 23 mars 2016 accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, BSGC, Session ordinaire de juin 2016, p. 10). En outre, la garantie de la situation acquise ne peut être actionnée que pour des constructions dûment autorisées et qui respectent complètement les conditions de leur autorisation (en particulier les plans déposés lors de la requête ; ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 899, p. 470). Enfin, celui qui procède à des modifications d'une ampleur équivalente à une nouvelle construction ne peut pas invoquer ses droits acquis mais est tenu de se conformer au nouveau droit (ACDP A1 23 69 du 24 janvier 2024 consid. 5.1.1 et la réf. citée).

4.2 En l'occurrence, comme déjà expliqué, l'aménagement litigieux est formellement illégal dès lors qu'il n'a pas fait l'objet d'une autorisation de construire en 1992 comme le soutient le recourant (cf. *supra* consid. 3.2). Ce dernier ne saurait dès lors exciper l'existence de droits acquis, ce d'autant plus qu'il revient sur ses propos en alléguant aujourd'hui que la terrasse était perméable en 1992 alors qu'auparavant il a toujours maintenu qu'elle « était en dur ». En outre, le recourant allègue céans avoir enlevé, en 2018, la dalle en béton si bien qu'il ne saurait bénéficier d'une garantie de la situation pour ce motif également.

5. Dans un troisième et dernier grief, le recourant reproche au Conseil d'Etat d'avoir violé le principe de proportionnalité. A l'entendre, il n'aurait entrepris que des travaux de rénovation sans toucher à la structure, à l'apparence de la terrasse et aux espaces verts. De plus, le « coût de suppression de la terrasse existante, au vu de sa taille représenterait des coûts totalement disproportionnés au regard de l'intérêt public en jeu ».

5.1.1 La décision de rétablissement conforme au droit doit respecter les principes constitutionnels, notamment celui de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst. ; art. 46 al. 2 OC).

Un ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Dans le cadre du principe de la proportionnalité au sens étroit, l'autorité peut renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 ; 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place toutefois l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (arrêt du Tribunal fédéral 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 4.1 et les réf. citées).

5.1.2 L'aménagement local et la police des constructions incombent aux communes (art. 6 let. c LCo), matière où, dans les limites du droit fédéral et cantonal, elles sont autonomes (art. 50 Cst. ; art. 69 Cst. cant ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 5.2). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité municipale interprète son règlement en matière de constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (arrêt 1C_419/2019 précité ; ACDP A1 22 157 du 16 juin 2023 consid. 1.1 et les réf. citées).

5.2 *In casu* le Conseil d'Etat a retenu que la terrasse litigieuse contrevenait au cahier des charges n° 17, partie intégrante du RCCZ, lequel prévoyait la conservation et la mise en valeur de l'A _____, ainsi que de son jardin. Il a par conséquent confirmé la décision du Conseil municipal refusant d'octroyer une autorisation de bâtir à cet égard en rappelant que le recourant n'avait formulé aucun argument apte à remettre en cause l'appréciation large de la municipalité dont elle disposait dans cette matière. Sous l'angle de la proportionnalité, l'autorité attaquée a ensuite retenu qu'il n'y avait aucune violation dès lors que le « Conseil municipal n'interdit pas complètement l'utilisation d'une terrasse pour E _____, mais entend permettre une terrasse perméable et verte ». Le recourant ne s'en prend pas à cette motivation qu'il laisse intacte. Par conséquent, le grief est irrecevable (art. 48 al. 2 LPJA, applicable par renvoi de l'article 80 al. 1 let. c LPJA).

Même recevable, il aurait été rejeté. L'assertion du recourant selon laquelle la « terrasse querellée existe, à tout le moins, depuis 1992 » et que seuls des « travaux de rénovation qui n'ont absolument pas changé ni la structure de la terrasse ni son apparence » n'emporte pas la conviction de la Cour de céans vu que l'intéressé admet avoir entièrement démonté, en 2018, la « dalle en béton sur laquelle [étaient] posées les différentes dalles de la terrasse » et que les dalles actuelles reposent sur du gravier. En outre, les photographies déposées le 18 mars 2021 montrent clairement que les anciens pavés ont été remplacés par des dalles. De plus, les orthophotos versées en cause permettent de constater que le recourant a procédé, au fil du temps, à la réduction considérable des espaces verts de manière à augmenter la surface exploitable de la terrasse. Par conséquent, tant la structure que l'apparence du jardin ont été modifiées par le recourant, ce qui est incompatible avec le cahier des charges n° 17 qui vise notamment à conserver les espaces extérieurs de le A _____, bâtiment inscrit à l'ISOS et ne permet dès lors l'octroi d'aucune autorisation de bâtir *a posteriori*.

L'on cherche ensuite, en vain, en quoi le coût de suppression de cet aménagement serait disproportionné, le recourant ne chiffrant nullement cette opération, laquelle ne consiste, en soi, qu'à enlever les dalles actuelles. L'intérêt purement économique du recourant ne saurait ainsi l'emporter sur l'intérêt public à l'application des dispositions du droit de la construction et au maintien d'un extérieur en adéquation avec le bâtiment historique adjacent inscrit à l'ISOS, ce d'autant plus qu'il était loisible à l'intéressé de déposer une nouvelle demande d'autorisation de bâtir compatible avec le cahier des charges n° 17 du RCCZ (surface verte et perméable), ce qu'il s'est néanmoins abstenu de faire.

6.

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

6.2 Par économie de procédure, il convient de fixer céans, au 31 mars 2025, le nouveau délai de remise en état, celui imparté par le Conseil municipal étant échu.

7. Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1'500 fr., sont mis à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar), lequel n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

Z _____ SA, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause, a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA) à la charge de X _____ . Compte tenu de l'activité

déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la prise de connaissance du dossier et en la rédaction d'une détermination (3 pages), le montant de cette indemnité est fixé à 1'000 fr. (débours et TVA compris ; art. 4, 27 al. 1 et 39 LTar).

Enfin, il n'est pas alloué de dépens à la Commune, qui n'a pas invoqué et encore moins motivé céans l'existence de circonstances particulières justifiant de déroger à la règle refusant les dépens aux autorités et organismes chargés de tâches de droit public qui obtiennent gain de cause (art. 91 al. 3 LPJA ; RVJ 1992 p. 75 ; ACDP A1 22 111 du 11 avril 2023 consid. 7.2).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Le délai imparti à X _____ pour procéder à la remise en état des lieux conforme au droit est fixé au 31 mars 2025.
3. Les frais, par 1'500 fr., sont mis à la charge de X _____.
4. X _____, qui supporte ses propres frais d'intervention, versera 1'000 fr. à Z _____ SA pour ses dépens.
5. Il n'est pas alloué de dépens à la Commune de Y _____.
6. Le présent arrêt est communiqué à Maître Guillaume Grand, avocat à Sion, pour X _____, à Maître Jean-Paul Salamin, avocat à Sierre, pour Z _____ SA, à Maître Emmanuel Crettaz, avocat à Sierre, pour la Commune de Y _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 9 décembre 2024