

A1 21 146

**ARRÊT DU 19 MAI 2022**

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

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

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Philippe Loretan, avocat, 1950 Sion 2 Nord

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, 1950 Sion, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose le recourant à **Y** \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître Xavier Panchaud, avocat, 1951 Sion, et à la **COMMUNE DE A** \_\_\_\_\_, autre autorité

(droit des constructions ; autorisation de construire partielle et ordre de remise en état des lieux)

recours de droit administratif contre la décision du 2 juin 2021

## Faits

**A.** Les parcelles attenantes n<sup>os</sup> xx1 et xx2, folio n<sup>o</sup> yyy, du cadastre communal de A \_\_\_\_\_ se trouvent au lieu dit « B \_\_\_\_\_ », à environ 1700 m d'altitude, sur le flanc est du Val C \_\_\_\_\_. Propriété de X \_\_\_\_\_, ces biens-fonds de respectivement 3768 m<sup>2</sup> et 108 m<sup>2</sup> sont rangés en zone agricole selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones adoptés par l'assemblée primaire de A \_\_\_\_\_, le xxx 1998, et approuvés par le Conseil d'Etat, le xxx 1998. Le n<sup>o</sup> xx2 est en outre bâti d'un chalet.

**B.** Le 12 juin 2017, la police des constructions de la Commission cantonale des constructions (ci-après : CCC) a été informée par Y \_\_\_\_\_, propriétaire de la parcelle voisine n<sup>o</sup> xx3, que d'importants travaux de transformation avaient été réalisés sans autorisation sur le chalet de X \_\_\_\_\_.

Un inspecteur de la police des constructions s'est rendu sur place pour un contrôle, le 5 septembre 2017. Dans le rapport qu'il a établi sept jours plus tard, il a notamment constaté la réalisation d'une piste d'accès en revêtement végétal, la réfection du chalet existant (sablage et huilage des façades, réfection du toit avec isolation sur les chevrons) et la création d'aménagements extérieurs (murs en pierres naturelles, escaliers en éléments de béton préfabriqués, dalles préfabriquées). Il a relevé, sur la base d'une photo aérienne datant de 1988, que le chalet ne semblait pas avoir été agrandi depuis lors.

A la demande de cette autorité, X \_\_\_\_\_ s'est déterminé, le 11 octobre 2017. Il a exposé qu'il vivait à l'année dans son chalet depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce qui avait justifié les travaux d'isolation de la toiture et de changement des fenêtres. Il a ajouté que plusieurs ouvertures existantes avaient été supprimées ou réduites (porte d'entrée, fenêtre de la cuisine, bouche de ventilation) et qu'une nouvelle fenêtre avait été créée afin de ventiler le local à bois et le dépôt. Il a encore précisé que la route d'accès avait été démontée et remplacée par un modelé de terrain agricole, d'entente avec les propriétaires concernés. Enfin, il a indiqué que les aménagements extérieurs étaient existants et qu'ils avaient été améliorés compte tenu de l'utilisation du chalet en tant que résidence principale. Il a joint à son envoi plusieurs photographies ainsi que les copies de plans de transformation du chalet approuvés en 1979 par la CCC.

Le 10 novembre 2017, la CCC a ordonné à l'intéressé de déposer une demande d'autorisation de construire portant sur les modifications apportées au chalet et sur les aménagements extérieurs.

X \_\_\_\_\_ a déposé ladite demande, le 30 mai 2018.

Entre les mois de juin et de septembre suivants, cette demande a été complétée à plusieurs reprises, sur requêtes de la CCC. Elle est parue au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2018 (p. xxx).

La CCC a derechef requis les préavis du chargé communal de sécurité incendie et des services cantonaux intéressés, lesquels se sont prononcés entre le 26 septembre et le 23 octobre 2018.

Le 29 octobre 2018, Y \_\_\_\_\_ a formé opposition contre cette demande d'autorisation de construire, requérant le refus de celle-ci.

La commune de A \_\_\_\_\_ a, quant à elle, préavisé favorablement les travaux litigieux, le 5 novembre suivant.

Le dossier complet a été transmis au Service du développement territorial (ci-après : SDT). Le 10 décembre 2018, celui-ci a préavisé négativement la régularisation de la toiture et des aménagements extérieurs, la première ne respectant pas l'identité de la construction et les seconds n'étant pas imposés par leur destination au sens de l'article 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700). En revanche, il a préavisé positivement les autres transformations du chalet, lesquelles semblaient conformes aux article 24c LAT et 42 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1).

Le 24 janvier 2019, le Service administratif et juridique du département cantonal compétent a proposé d'admettre très partiellement l'opposition, dès lors que les travaux réalisés ne semblaient pas tous pouvoir faire l'objet d'une autorisation dérogatoire au sens de l'article 24c LAT.

Le 11 février suivant, la CCC a rendu une décision qui, d'une part, autorisait partiellement les travaux litigieux et les refusait pour le reste et, d'autre part, ordonnait la remise en état des lieux conforme au droit tout en y renonçant sur certains points. Concrètement, les modifications et aménagements réalisés tombaient sous le coup des articles 24c LAT et 41 ss OAT et, en application de ces dispositions, seuls étaient autorisés – moyennant le respect de charges et conditions – les travaux consistant à supprimer une porte en

façade sud-est, à réduire une fenêtre existante au nord-est et à sabler et huiler les façades du chalet. Tous les autres travaux réalisés sur le chalet (ouverture en façade nord-ouest, travaux d'isolation, de couverture et de ferblanterie de la toiture, store-rouleau en façade sud-est) ainsi que les aménagements extérieurs (piste d'accès végétalisée, murets en pierres naturelles, escaliers en éléments de béton préfabriqué, dalles préfabriquées, rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse) étaient refusés. Quant à la remise en état des lieux, à réaliser jusqu'au 30 juin 2019, elle consistait notamment en la condamnation de la fenêtre créée en façade nord-ouest et en la suppression et l'évacuation du store-rouleau en façade sud-est, des escaliers en éléments de béton préfabriqué et d'une partie des dalles préfabriquées. Le rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse devait lui aussi être supprimé. En revanche, il était renoncé à la remise en état de la toiture ainsi que des chéneaux, les ferblanteries de la toiture devant néanmoins être modifiées de manière à réduire l'impact visuel des travaux entrepris (diminution de la hauteur des virements). Il était également renoncé à la remise en état de la piste d'accès agricole, du moment que celle-ci était déjà revégétalisée et qu'elle ne devait être ni améliorée, ni utilisée comme accès à véhicules. Les murets en pierres naturelles pouvaient eux aussi être maintenus tels quels. La CCC a précisé que le maintien de ces éléments n'emportait aucun droits acquis pour le propriétaire, en cas de destruction par un événement naturel ou autre.

**C.** Le 25 mars 2019, X \_\_\_\_\_ a contesté auprès du Conseil d'Etat cette décision qui lui avait été communiquée le 20 février précédent. A la forme, il a invoqué une violation de son droit d'être entendu. Sur le fond, il a d'abord exposé que l'ordre de démonter et d'évacuer les dalles préfabriquées posées autour du chalet et sur la terrasse était illégal, ces aménagements en place depuis plus de 20 ans bénéficiant de la prescription absolue prévue à l'article 57 alinéa 4 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). Ensuite, il a affirmé que le rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse était justifié afin de mettre hors gel l'arrivée d'eau qui s'y trouvait de longue date ; il a ainsi requis qu'il soit renoncé à la suppression de cet aménagement. X \_\_\_\_\_ a aussi demandé que le sort des escaliers en éléments de béton préfabriqué soit réexaminé, afin de trouver une solution qui satisfasse l'ensemble des parties. Enfin, il a contesté la légalité des mesures anti-feu qui lui étaient imposées sur la façade nord-ouest de son chalet, exposant que la situation de cette façade à 1 m de la limite avec le n° xx3 ne justifiait pas de telles mesures dans les circonstances de l'espèce.

La CCC a proposé de rejeter ce recours, le 18 avril 2019.

Le 26 avril suivant, l'autorité communale a indiqué ne pas être en mesure de déposer des remarques ou des pièces complémentaires dans ce litige.

Y \_\_\_\_\_ s'est lui aussi déterminé, le 31 mai 2019, en contestant les arguments de X \_\_\_\_\_.

Celui-ci a répliqué, le 28 juin suivant, en maintenant ses arguments. Il a joint à son envoi notamment les copies de témoignages écrits de tiers qui visaient à attester la présence de longue date de certains aménagements extérieurs (dallettes, escaliers) autour de son chalet. Il a aussi déposé à cette occasion une estimation du coût des travaux de remise en état du mur de soutènement en amont de la terrasse, avec mise hors gel de la conduite d'eau, estimation qui était supérieure à 35 000 francs.

Les parties ont déposé ultérieurement des observations, qui ne contenaient aucun argument nouveau et pertinent pour l'issue du recours administratif déposé par X \_\_\_\_\_.

A la demande de l'organe d'instruction du Conseil d'Etat et sur requête du chargé communal de sécurité, l'Office cantonal du feu (ci-après : OCF) a examiné une nouvelle version du concept incendie déposé par le susnommé (version 3 du 21 mai 2019) et l'a approuvé sous conditions, le 21 décembre 2020.

Le 2 juin 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours, enregistré sous le numéro CHE 67-19. Il a d'abord renoncé à entrer en matière sur le grief de violation du droit d'être entendu de X \_\_\_\_\_, observant que celui-ci avait déposé en cours d'instruction des témoignages écrits dont il se plaignait que la CCC avait refusé l'administration (consid. 4.2). Ensuite, sur le fond, il a confirmé que les aménagements extérieurs dont l'intéressé contestait la remise en état étaient soumis à autorisation de construire, qu'ils n'étaient pas conformes à l'affectation de la zone agricole et qu'ils ne pouvaient dès lors pas faire l'objet d'une autorisation ordinaire (consid. 4.3.1). Le Conseil d'Etat a en outre considéré que les conditions permettant l'octroi d'une autorisation dérogatoire au sens de l'article 24 LAT n'étaient non plus pas remplies (consid. 4.3.2). Dès lors, il a examiné la question de la remise en état des lieux conforme au droit et a confirmé que la suppression des aménagements extérieurs litigieux (dallettes préfabriquées, escaliers en éléments préfabriqués, rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse) était conforme au principe de la proportionnalité (consid. 4.4) et que ceux-ci ne pouvaient pas bénéficier de la prescription absolue au sens de l'article 57 alinéa 4 LC (consid. 4.5). Enfin, il a également écarté les arguments invoqués en lien avec les

mesures de protection contre le feu, précisant que l'intéressé allait devoir se conformer aux prescriptions que l'OCF avait formulées, le 21 décembre 2020 (consid. 4.6).

**D.** Le 6 juillet 2021, X \_\_\_\_\_ a conclu céans, sous suite de frais et de dépens, principalement à l'annulation de cette décision et de l'ordre de remise en état des lieux, subsidiairement au renvoi de l'affaire devant le Conseil d'Etat pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a d'abord invoqué une violation de son droit d'être entendu, reprochant à l'autorité précédente d'avoir refusé injustement l'inspection des lieux qu'il avait proposée. Ensuite, il a soutenu que l'ordre de remise en état n'était conforme ni au principe de la proportionnalité, ni au principe de l'égalité de traitement, de sorte que le Conseil d'Etat en avait confirmé à tort la légalité. A titre de moyens de preuve, il a requis l'édition du dossier de la cause ainsi qu'une inspection des lieux.

Y \_\_\_\_\_ a proposé de rejeter ce recours, sous suite de frais et de dépens, le 5 juillet suivant. Il a lui aussi requis l'administration de moyens de preuve, à savoir une inspection des lieux, l'interrogatoire de X \_\_\_\_\_, ainsi que l'édition par la CCC, respectivement par le Conseil d'Etat, des dossiers de construction le concernant.

La CCC a indiqué qu'elle renonçait à se déterminer, le 23 août 2021.

Le 1<sup>er</sup> septembre suivant, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause et proposé de rejeter le recours.

La commune d'A \_\_\_\_\_ a pris acte du recours, le 15 septembre 2021, et indiqué en substance qu'elle renonçait à déposer une détermination.

Le 30 septembre suivant, X \_\_\_\_\_ a rappelé la nécessité d'organiser une inspection des lieux.

Le même jour, la procédure a été suspendue en raison d'un événement de force majeure (état de santé du mandataire de Y \_\_\_\_\_) ; cette suspension a été levée, le 23 mars 2022. Dans cet intervalle, X \_\_\_\_\_ a réitéré sa demande tendant à l'organisation d'une inspection des lieux.

### **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). X \_\_\_\_\_ est particulièrement touché par le prononcé du Conseil d'Etat qui rejette son recours administratif et qui confirme l'ordre de remise en état des lieux que lui adressé la CCC. Il dispose en outre d'un intérêt digne de protection à obtenir un contrôle juridictionnel du prononcé cantonal (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

**2.1** Faisant usage d'un droit que la loi leur reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), le recourant et la partie adverse ont sollicité l'administration de plusieurs moyens de preuve. Ceux-ci ne seront pris en considération que s'ils apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. En effet, l'autorité de décision peut 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 lorsque cette autorité 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 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1 ; v. aussi p. ex. ACDP A1 20 205 du 6 mai 2021 consid. 2.1).

**2.2** Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier de la cause, le 1<sup>er</sup> septembre 2021, de sorte que la requête du recourant en ce sens est satisfaite.

**2.3** Tant le recourant que la partie adverse sollicitent en outre une inspection des lieux. Le recourant motive cette requête en alléguant que l'administration de ce moyen permettra à la juridiction de céans de « prendre connaissance des aménagements réalisés et de leur impact sur le territoire », ceci afin de « déterminer la nécessité ou non d'une remise en état » (cf. mémoire de recours p. 5). A l'instar de l'autorité précédente, la Cour relève que le dossier comprend nombre de photographies et de plans qui permettent de se représenter les lieux ainsi que les travaux litigieux. Ceux-ci ont en outre fait l'objet d'un rapport circonstancié établi par l'inspecteur de la police des constructions, fonctionnaire spécialisé dans ce domaine. Dans ces circonstances, la Cour s'estime très bien renseignée pour trancher le litige et elle ne voit pas quels autres éléments déterminants pour l'issue de celui-ci une inspection des lieux permettrait d'établir.

Le recourant conteste ce point de vue, en affirmant que « rien ne remplace une vision locale pour prendre toute la mesure des travaux effectués et pouvoir trancher en toute connaissance de cause » et qu'il « est impossible de se rendre compte de la situation sans aller sur place » (cf. *idem* p. 6). Il s'agit toutefois d'une argumentation toute générale, qui n'expose pas concrètement quels points déterminants resteraient à éclaircir dans le cadre d'une inspection des lieux. Quant à l'impact des travaux réalisés par le recourant, que celui-ci mentionne également dans son mémoire (cf. *ibidem*), il peut parfaitement être apprécié sur la base des nombreuses photographies au dossier et du rapport précité de l'inspecteur de la police des constructions.

Sur le vu de ce qui précède, la mise en œuvre d'une inspection des lieux n'est pas indispensable et doit, par conséquent, être refusée.

**2.4** Enfin, Y \_\_\_\_\_ propose l'interrogatoire du recourant, ainsi que l'édition par la CCC, respectivement par le Conseil d'Etat, des dossiers de construction le concernant.

Aucun de ces moyens de preuve n'apparaît nécessaire à la résolution de l'affaire. En effet, le recourant a pu faire valoir céans par écrit ses arguments, de sorte qu'on ne voit pas quels éléments nouveaux et déterminants un interrogatoire pourrait apporter. Il est rappelé que le droit d'être entendu découlant de l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) ne comprend pas le droit absolu d'être entendu oralement (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1). Quant à l'édition des dossiers de construction concernant Y \_\_\_\_\_, propriétaire voisin du recourant et lui aussi destinataire d'un ordre de remise en état des lieux, elle est elle aussi superflue. En effet, cette cause se distingue manifestement du présent litige, qui porte exclusivement sur la légalité des travaux réalisés par X \_\_\_\_\_ et de la décision de remise en état y relative. Or, pour trancher ledit litige, point n'est besoin de s'attarder sur les aménagements réalisés par Y \_\_\_\_\_ sur la parcelle voisine, si ce n'est pour constater que la CCC n'a pas renoncé à exiger la remise en état de certains desdits aménagements (cf. *infra*, consid. 4.5).

**3.** Dans un premier moyen de nature formelle, le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu. Il reproche à l'autorité précédente d'avoir refusé à tort sa requête tendant à l'organisation d'une inspection des lieux.

Comme cela ressort du considérant précédent, l'administration d'un tel moyen de preuve n'est pas nécessaire pour trancher le litige. Or, ce constat valait déjà au stade de la procédure devant le Conseil d'Etat, le dossier constitué devant cette autorité comportant tous les éléments cités plus haut et permettant à celle-ci de statuer sur le recours

administratif en toute connaissance de cause. Il s'ensuit que le grief tiré d'une violation du droit d'être entendu tombe à faux et doit être rejeté.

**4.** Sur le fond, le recourant soutient que l'ordre de remise en état des lieux contrevient aux principes de la proportionnalité (cf. *infra*, consid. 4.4) et de l'égalité de traitement (cf. *infra*, consid. 4.5), en tant qu'il lui impose de supprimer les aménagements extérieurs litigieux, à savoir les dalles préfabriquées, les escaliers en éléments préfabriqués et le rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse.

**4.1** Aux termes de l'article 57 LC, lorsqu'un projet est exécuté sans autorisation de construire ou contrairement à l'autorisation délivrée, ou que lors de l'exécution d'un projet autorisé des dispositions sont violées, l'autorité compétente fixe un délai convenable au perturbateur (par situation et/ou par comportement) pour se déterminer sur les travaux exécutés (al. 1). Si une régularisation n'est pas d'emblée exclue, l'autorité impartit un délai convenable pour déposer une demande d'autorisation de construire en vue de la régularisation des travaux effectués (al. 2). Dans le cas contraire, l'autorité compétente rend une décision de remise en état des lieux conforme au droit. Cette décision doit indiquer la mesure exacte à prendre pour rétablir une situation conforme au droit, le délai d'exécution, la menace d'exécution d'office en cas de non-respect de la mesure ordonnée et les voies de recours (al. 3). Dix ans après le jour où l'état de fait contraire au droit était reconnaissable, la remise en état des lieux ne peut être exigée que si elle est commandée par des intérêts publics impératifs. La prescription absolue est de 20 ans dès l'achèvement des travaux (al. 4).

Les autorités de police des constructions ordonnent la remise en état des lieux conforme au droit en cas d'exécution illicite des travaux ou lorsque des dispositions en matière de construction ou des conditions et charges ne sont pas respectées ; elles tiennent compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi (art. 46 al. 2 de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100).

**4.2** Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à un ordre de démolition, conformément au principe de la proportionnalité, 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 précité consid. 6). Celui qui place 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 (ATF 123 II 248 consid. 4a).

**4.3** Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel ; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'article 75 alinéa 1 Cst. Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte. Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.1). S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir par exemple la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole (ATF 132 II 21 consid. 6.4) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_76/2019 du 28 février 2020 consid. 7.1).

**4.4** En l'espèce, au considérant 4.4.2 de sa décision, l'autorité précédente a estimé que les aménagements extérieurs litigieux (pose de dalles préfabriquées, création d'escaliers en éléments préfabriqués et rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse) disposaient d'un caractère artificiel et avaient un impact certain sur cette zone de nature agricole. Elle en a déduit qu'ils étaient manifestement contraires au droit fédéral de l'aménagement du territoire et qu'ils portaient atteinte à l'authenticité du bâtiment d'origine et de ses abords. Elle a aussi relevé que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit apparaissait d'emblée considérable, dès lors qu'il s'agissait de travaux réalisés sans autorisation en dehors de la zone à bâtir. Par ailleurs, le recourant, qui avait pris le risque de réaliser des travaux sans obtenir au préalable l'autorisation de la CCC et qui avait, de ce fait, mis les autorités devant le fait accompli, devait en assumer les conséquences, notamment financières. Enfin, l'ordre de remise en état procédait d'une correcte application du principe de la proportionnalité, dès lors que la CCC avait renoncé à exiger le rétablissement d'autres travaux réalisés par le recourant, qu'elle n'avait pas condamné l'accès à la terrasse et avait toléré le remplacement des escaliers extérieurs par un cheminement végétalisé avec une semence du type prairie et qu'elle avait également accepté le maintien d'une rangée de dalles en éléments de béton préfabriqué contre les façades sur le pourtour du chalet.

De son côté, le recourant affirme d'abord que les dérogations à la règle ne sont pas importantes, puisque l'impact des travaux litigieux sur l'environnement et l'aménagement du territoire est extrêmement minime. Cette argumentation ne convainc pas. En effet, il est indéniable que la terrasse et le cheminement en éléments préfabriqués créés depuis celle-ci jusque devant le chalet (dallettes et escaliers) sont caractéristiques de la zone constructible et n'ont pas leur place en zone agricole. Ces aménagements ont, à l'évidence, un impact marqué sur les abords du chalet et contribuent fortement à dénaturer l'aspect rural des lieux (cf. photos sous pièce n° 24 du dossier de la CCC). C'est donc à bon droit que l'autorité précédente a retenu que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, par la suppression de ces aménagements, était important. Cet intérêt l'emporte manifestement sur celui du recourant, qui relève de la pure convenance personnelle dès lors que l'aplantie contre la façade est du chalet demeure utilisable à des fins d'agrément et que le passage menant devant ledit chalet (y compris les murs de soutènement en pierres sèches) peut lui aussi être maintenu, à condition d'être végétalisé avec une semence du type prairie. La Cour observe également que le recourant a été autorisé à maintenir une rangée de dalles préfabriquées contre les façades, sur le pourtour du chalet. Il apparaît ainsi que la CCC n'a pas complètement méconnu l'intérêt privé du recourant.

Ensuite, celui-ci soutient être de bonne foi, car les aménagements en cause – à tout le moins les dalles préfabriquées – existaient déjà depuis de très nombreuses années sur la parcelle concernée (cf. mémoire de recours p. 7). Il s'appuie en outre sur les témoignages écrits de tiers, qui affirment que la terrasse sise au sud-est du chalet était déjà partiellement aménagée au moyen de dalles depuis très longtemps et qu'il en allait de même pour l'escalier menant devant le chalet. De l'avis de la Cour, cette argumentation n'est non plus convaincante. En effet, l'examen des images aériennes de l'endroit (consultables sur le site Internet [www.swisstopo.admin.ch](http://www.swisstopo.admin.ch) > Cartes et données en ligne > Voyage dans le temps – images aériennes > La Suisse vue du ciel depuis 1970 – C'est parti, remontez le temps !, consulté le 16 mai 2022) ne permet pas de déceler les aménagements concernés jusqu'en 2016, époque à laquelle le recourant a débuté les travaux en question. Sur les images antérieures à cette année-là, les abords immédiats du chalet du recourant paraissent végétalisés. La comparaison de l'image aérienne de 2018 avec celles qui sont plus anciennes est particulièrement éloquente, dans la mesure où elle permet d'identifier clairement la création du périmètre aménagé (terrasse et cheminement) contre les façades sud-est et nord-est du chalet du recourant. Sur le vu de ces images aériennes, l'autorité précédente a jugé à bon droit que le recourant ne pouvait rien tirer des témoignages de tiers précités. Celui-ci invoque

en outre en vain sa bonne foi, les aménagements ainsi réalisés n'ayant manifestement rien de comparable à ce qui pouvait éventuellement exister auparavant à cet endroit.

Enfin, s'agissant du rehaussement du mur de soutènement en amont de la terrasse, le recourant ne formule céans aucun argument topique pour en contester la suppression.

Attendu ce qui précède, l'autorité précédente a confirmé à bon droit la conformité de l'ordre de remise en état des lieux au principe de la proportionnalité. Les critiques formulées par le recourant sur ce point sont rejetées.

**4.5** L'intéressé invoque aussi une violation du principe de l'égalité de traitement. Il allègue que, dans le secteur concerné, tous les propriétaires de chalets ont réalisé des travaux sans autorisation, sans pour autant avoir été contraints de remettre les lieux en état. Il y voit ainsi une pratique constante de la CCC, qui tolérerait ces constructions illégales.

**4.5.1** Le principe de l'égalité de traitement consacré à l'article 8 alinéa 1 Cst. prohibe des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ainsi que l'omission des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, ce qui est semblable devant être traité de manière identique et ce qui est dissemblable devant être traité de manière différente (ATF 142 I 195 consid. 6.1, 139 I 242 consid. 5.1 et 137 V 334 consid. 6.2.1).

Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. Il peut être toléré une égalité dans l'illégalité uniquement si sont avérées (a) l'existence d'une constante non-application de la loi, (b) une probable intention de l'autorité de persister dans cette attitude et (c) l'absence d'intérêts publics ou privés prépondérant exigeant de donner priorité à une correcte application du droit (cf. ATF 146 I 105 consid. 5.3.1 et les réf. cit ; v. aussi p. ex. ACDP A1 21 105 du 7 février 2022 consid. 5 et les réf. cit.).

**4.5.2** En l'occurrence, les affirmations du recourant quant à la tolérance de constructions illégales dans le secteur concerné ne sont étayées par aucun commencement de preuves. En particulier, l'ordre de remise en état des lieux que la CCC a adressé au propriétaire voisin du recourant montre au contraire que cette autorité ne renonce pas à exiger que des situations non conformes à la loi soient rectifiées, le cas échéant par la suppression des constructions ou aménagements en cause. A cela s'ajoute, comme on l'a vu au considérant précédent, que des intérêts publics importants s'opposent au maintien des aménagements réalisés sans autorisation par le recourant. Dans ces

conditions, celui-ci demande en vain le maintien desdits aménagements pour des motifs d'égalité de traitement.

**4.6** Il s'ensuit que l'ordre de remise en état est conforme au droit, ce que l'autorité précédente a confirmé à juste titre.

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

**5.2** Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

Eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et 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 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

**5.3** Y \_\_\_\_\_ a en principe droit à des dépens, dès lors qu'il a pris une conclusion en ce sens et qu'il obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA).

Toutefois, la seule écriture qu'il a déposée dans la présente cause, à savoir la réponse du 5 juillet 2020, est rigoureusement identique à celle produite dans la cause A1 21 147, laquelle fait l'objet d'un autre arrêt rendu ce jour. Dans la mesure où le susnommé obtient des dépens pour le travail effectué par son mandataire dans cette cause A1 21 147, il ne se justifie pas de lui allouer une indemnité de dépens dans le cadre de la présente cause, ledit mandataire n'y ayant déployé aucune activité supplémentaire.

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :**

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
3. Il n'est pas alloué des dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Philippe Loretan, avocat à Sion, pour le recourant, à Maître Xavier Panchaud, avocat à Sion, pour Y \_\_\_\_\_, à la commune de A \_\_\_\_\_, à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 19 mai 2022.