

A1 21 38

ARRÊT DU 23 NOVEMBRE 2021

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

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

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître Jacques Fournier

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, autorité attaquée et **COMMUNE DE Y** _____,
autre autorité et **Z** _____, tiers concerné, représenté par Maître Frédéric Pitteloud

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 20 janvier 2021

Faits

A. La parcelle n° xxx1 de l'ancienne commune de A _____, plan n° 7 est située au lieu dit « B _____ », sur le territoire de la commune de Y _____, secteur de C _____. D'aspect pentu, ce bien-fonds est rangé en zone 4 de l'ordre dispersé, densité 0,60 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et selon les articles 39.1 et suivants du règlement intercommunal sur les constructions (RIC), textes approuvés par le Conseil d'Etat le xxx pour le secteur de Y _____. Elle résulte de la division de l'ancienne parcelle n° xxx2 (cf., à ce sujet, le procès-verbal du 11 septembre 1954, dossier du Conseil d'Etat, p. 99). Selon l'article 39.1 RIC, cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement – LPE ; RS 814.01), les établissements industriels étant exclus dans tous les cas. Ce terrain, propriété du ressortissant koweïtien Z _____, comporte un chalet érigé en 1928 dans sa partie ouest, en limite du n° xxx3 situé à cet endroit. Il se compose d'un rez-inférieur, d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Recouverte d'un toit à deux pans comportant deux lucarnes à l'est et à l'ouest, cette construction comprend en façade nord, un dépôt en bois ainsi qu'une cheminée, ce mur étant muni de deux ouvertures à l'étage et d'une porte d'entrée. La terrasse située à cet endroit est soutenue par un mur en pierres. Le mur est est, lui aussi, équipé de plusieurs fenêtres et comprend une seconde porte d'entrée. Une annexe vient compléter la façade sud, laquelle est ornée d'un balcon et de plusieurs lucarnes.

Le n° xxx1 est aussi voisin au sud-est du n° xxx4 dont X _____ est copropriétaire et dont il est séparé par la route de D _____, à 13,6 mètres de distance du bâtiment d'habitation supporté par ce dernier terrain. Il est également appondu au nord-est au n° xxx5, de forme triangulaire.

B. Au fil du temps, ce chalet avait subi diverses modifications, à savoir notamment l'installation, dans le courant de l'année 1969, d'une chaufferie, le conseil communal ayant aussi autorisé, le 22 décembre 2016, un premier projet de rénovation de cette habitation, laquelle ne modifiait pas son volume.

C. Le 15 décembre 2017, Z _____ a déposé une demande d'autorisation de construire pour la modification du projet autorisé le 22 décembre 2016. Dite requête a

été publiée au Bulletin officiel (B.O.) n° xxx du xxx et a suscité, le 12 février 2018, l'opposition de X _____.

D. Le 21 août 2018, Z _____ a déposé devant le conseil communal une seconde demande de permis de bâtir tendant à la transformation de cette maison. Selon les plans munis du sceau d'approbation communal du 11 décembre 2018, les modalités de ce projet étaient les suivantes : à lire l'esquisse de la façade nord, laquelle mesurait, selon ces dessins, 9,65 mètres de hauteur depuis le terrain naturel jusqu'à la panne faîtière, à l'aval, la toiture du corps de bâtiment principal devait voir sa pente accentuée, les lucarnes situées à cet endroit devant être annihilées et le local accolé à ce mur équipé d'une toiture plate et d'une porte d'entrée. Il était aussi prévu d'ajouter un nouvel élément trapézoïdal construit en biais et recouvert d'un toit à deux pans décoré d'une fenêtre dans sa partie est. Le projet comprenait également l'ajout d'un balcon sur ce mur, lequel devait se prolonger sur le parapet est de l'habitation située sur le n° xxx1 et abriter un escalier. En façade est, un garage souterrain devait également être construit au niveau du rez inférieur. La hauteur de l'angle ouest de cette façade atteint 2 mètres depuis le terrain naturel jusqu'à la dalle du nouveau balcon prévu en façade sud. Cette dimension s'élève à 2,40 mètres à l'angle est de ce mur. Une nouvelle fenêtre devait aussi voir le jour, à gauche de celle existante, laquelle était remplacée par une porte-fenêtre. Une véranda était projetée sur le futur balcon prévu à cet endroit. Une imposte devait être créée à l'arrière de l'annexe sise en façade sud. Le projet comprenait encore diverses modifications des ouvertures au sud, l'une d'entre elles située au second étage devant être enlevée. Il était aussi prévu de remplacer celle du niveau du rez inférieur par une porte-fenêtre, laquelle devait s'ouvrir sur la nouvelle terrasse prévue en ce lieu. L'annexe équipant ce mur voyait aussi sa porte d'entrée et ses fenêtres modifiées. Une nouvelle cheminée devait être installée sur la partie ouest de la toiture. Les volets équipant actuellement les diverses fenêtres du chalet devaient être supprimés. Le dépôt étant prévu en sous-sol, sous le garage, désigné au moyen d'un traitillé.

À l'intérieur, l'étage devait aussi subir divers réaménagements, lesquels concernaient essentiellement des parois équipant ce niveau. Deux douches devaient être créées à cet emplacement, une troisième devant prendre place entre le nouvel élément situé en façade nord et le dépôt situé à cet endroit. Il était aussi prévu de revoir l'agencement du séjour, du coin à manger du hall et de la cuisine, laquelle était voisine d'un nouveau WC. Au rez inférieur, les locaux voisins du garage souterrain devaient aussi subir diverses modifications, dont un réaménagement du hall et la création d'une buanderie et d'une

porte d'entrée s'ouvrant sur le garage souterrain jouxtant ce niveau, cette dernière étant voisine d'un nouveau WC. Un ascenseur desservait cet ensemble.

Cette demande a été publiée au B.O. n° xxx du xxx. Par écriture du 11 octobre 2018, X _____ a aussi formé opposition contre ce projet.

Le 11 décembre 2018, le conseil communal a, par décision du même jour expédiée le 22 janvier 2019, délivré le permis de bâtir requis et rejeté l'opposition de X _____. Dans cette décision, il était indiqué que le conseil communal avait décidé d'appliquer les règles de la zone d'affectation 1A, secteur réservé, d'après l'article 32.1 RIC, à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la LPE) et excluant dans tous les cas les établissements industriels.

E. Le 21 février 2019, X _____ a recouru contre cette décision au Conseil d'Etat, demandant l'octroi de l'effet suspensif. Il a conclu à l'annulation du permis de bâtir octroyé le 11 décembre 2018 et au renvoi du dossier au conseil communal afin que le projet soit une nouvelle fois soumis à l'enquête publique. Dans le cadre de cette procédure, il a notamment rédigé, le 17 juin 2019, une détermination à laquelle était annexé un calcul de la surface habitable de l'habitation en son état du 12 juin 2019, laquelle s'élevait, selon ce document, à 216,10 m². Elle correspondait à la somme des surfaces du rez inférieur (56,91 m²), du rez-de-chaussée (94,95 m²) et du premier étage (64,24 m²). Il en allait de même du projet autorisé le 26 octobre 2016. Quant au bâtiment autorisé le 11 décembre 2018, sa surface habitable atteignait, selon ces mêmes documents, 239,03 m², ce qui correspondait à un rez inférieur de 50,39 m², à un rez-de-chaussée de 124,40 m² et à un étage de 64,24 m². Ainsi, le nouvel état ne comprenait qu'un supplément de 22,93 m² par rapport son état actuel.

Le 31 juillet 2020, le conseil communal a approuvé un plan de situation du 28 juillet 2020, lequel désignait sur le n° xxx1 différents points d'altitude situés à 1498,38 mètres, 1498,35 mètres, respectivement à 1491,94 mètres. Le même jour, cette autorité a également validé un schéma de coupe « B-B' » du 5 mars 2020 désignant la face nord du chalet de Z _____ ainsi que la rampe permettant d'accéder au garage souterrain situé à cet endroit. Ce dessin mentionnait également plusieurs points d'altitude, le premier étant situé à 1496,20 mètres au niveau de la route de D _____, le second fixé sur la dalle du futur garage souterrain, à 1495,84 mètres et le troisième à 1495,84 mètres sur la terrasse située au rez-de-chaussée. Ce document a été porté à la connaissance de X _____ le 28 août 2020.

Le 5 août 2020, un extrait du plan du registre foncier relatif à la parcelle n° xxx1 mentionnant 6 autres points d'altitude à 1498,54 mètres, 1498,33 mètres, 1499,15 mètres, 1498,38 mètres, 1498,36 mètres et à 1498,39 mètres a été établi.

F. Le 20 janvier 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours du 21 février 2019 et classé la requête d'octroi de l'effet suspensif. Admettant la qualité pour recourir de X _____, il a souligné, en lien avec les prescriptions relatives aux distances à la limite et aux alignements, que la façade principale du bâtiment transformé était la façade est, laquelle était la plus longue et située à l'aval. La distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe de la route de D _____ fixée par le RIC était donc respectée pour les travaux d'agrandissement autorisés au nord. Seule une petite partie de la portion sud-est du chalet autorisé en 1928, construite bien avant la réalisation de la route, était située en deçà de cet alignement. Elle devait toutefois bénéficier des droits acquis au sens de l'article 5 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). La façade est ne présentait donc aucun problème de distance, étant précisé que la primauté des alignements était également valable pour l'article 21.7 RIC qui exigeait une distance de 6 mètres aux fonds voisins pour l'accès au garage.

Le balcon aménagé au rez respectait la distance de six mètres à l'axe de la chaussée, à l'exception d'une portion minime de quelques centimètres à l'angle sud-est, qui pouvait sans nul doute être tolérée au sens de l'article 212 alinéa 1 de la loi du 3 septembre 1965 sur les routes (LR ; RS/VS 725.1), puisqu'elle n'occasionnait aucune gêne pour les voisins ou la circulation.

La hauteur de la façade nord du chalet agrandi était inférieure à 10,50 mètres ; elle respectait aussi la distance latérale de 4 mètres à la parcelle voisine au nord, ce qui ressortait d'ailleurs clairement du plan de situation. Le garage, situé entièrement en-dessous du terrain naturel, n'était pas soumis à cette exigence et pouvait s'étendre jusque vers la limite, étant séparé de celle-ci par un escalier, lequel n'était pas soumis aux règles relatives au calcul de distance. Le WC-douche ajouté sur ce même côté entre le dépôt rénové à l'ouest et la chambre ajoutée à l'est se situait à 1,80 mètre de la limite ouest, mais le conseil communal avait, à juste titre, considéré qu'une dérogation pouvait être octroyée, en l'absence de toute nuisance potentielle à l'endroit de X _____, du fait que ce local demeurait invisible, de l'est comme de l'ouest. Enfin, la façade ouest et le dépôt attenant, actuellement édifiée en limite de propriété et bénéficiant des droits acquis, n'était modifiée que dans la mesure où la transformation de l'annexe et du dépôt existants devaient occasionner une légère surélévation de la toiture, qui était désormais plate selon la coupe « B-B' » déposée le 17 août 2020 et approuvée par le service

technique communal le 31 juillet 2020. L'on peinait donc à comprendre quel était l'intérêt pour X _____ de s'opposer à de tels travaux, qui, d'ailleurs, amélioreraient l'allure générale du bâtiment sans pour autant léser les intérêts des voisins et dont l'autorisation, délivrée à titre dérogatoire, était confirmée.

Le chalet de Z _____ avait été édifié en 1928 et devait donc être mis au bénéfice des droits acquis. Il n'était soumis à aucune des normes légales dont se prévalait X _____ et avait toujours été considéré comme licite par les autorités communales, à l'instar du dépôt au nord-ouest qui pouvait avoir été édifié après la mise en place de la route de D _____ selon ce qui ressortait du procès-verbal des mutations à porter au cadastre du 11 septembre 1954, mais qui n'avait jamais été contesté. Il ne s'agissait non plus d'une ruine au sens de la jurisprudence, puisque, malgré sa vétusté, il constituait toujours un espace fermé et utilisable. Ainsi, les griefs soulevés par X _____ en lien avec les distances et les alignements étaient dénués de pertinence.

C'était aussi à tort que ce dernier s'opposait à l'agrandissement de la surface brute de plancher utile (SBPU). En effet, l'article 11 alinéa 3 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) autorisait une augmentation de 30 % des SBPU pour chaque logement de l'ancien droit dont le propriétaire souhaitait maintenir son utilisation libre comme résidence secondaire ou principale. Or, il existait 4 logements dont chacun pouvait être agrandi de 30 % de sa SBPU. Le projet querellé visait à réunir ces logements en un seul et à agrandir la SBPU totale du bâtiment de 10,6 %. Il demeurait ainsi nettement en deçà des exigences. Ainsi, les critiques soulevées par X _____ à ce sujet étaient inopérantes. Quant au dépôt à créer sous le futur garage, qui était hors du logement et entièrement souterrain, aucun élément ne permettait de conclure qu'il allait être utilisé de manière illicite, le conseil communal étant d'ailleurs compétent pour effectuer toutes les vérifications utiles à ce sujet.

Les autres griefs devaient être rejetés dans la mesure de leur recevabilité. D'abord, la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41), respectivement l'ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE ; RS 211.412.411) n'étaient pas applicables en matière d'autorisation de construire. L'accès au garage ne posait aucun problème particulier puisqu'il devait s'effectuer dans le prolongement de la route avec une pente de 6 % selon la coupe « B-B » approuvée le 31 juillet 2020, parce que le niveau de cette voie de communication se situait à une altitude de 1496,20 mètres et le niveau de l'entrée du garage à 1496,84 mètres.

G. Le 26 février 2021, X _____ a déféré céans ce prononcé, concluant à l'octroi de l'effet suspensif jusqu'à droit connu sur la décision au fond, à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat du 20 janvier 2021, du permis de construire délivré le 11 décembre 2018 par le conseil communal et au renvoi de la cause à cette autorité pour nouvelle mise à l'enquête publique, le tout sous suite de frais et dépens.

À titre de moyens de preuve, il a requis l'édition du dossier du Conseil d'Etat incorporant notamment les deux dossiers communaux relatifs aux transformations autorisées en 2016 et en 2018-2019. X _____ a aussi demandé l'établissement d'un plan du terrain naturel avec les courbes de niveaux et un schéma des altitudes de la parcelle.

À la forme, il a souligné disposer de la qualité pour recourir, étant donné qu'il était destinataire de la décision précitée et qu'il était copropriétaire pour une quote-part d'une demie de la parcelle n° xxx4, laquelle était située de l'autre côté de la route de D _____ et faisait directement face à la parcelle n° xxx1 sur laquelle devait prendre place le projet de construction autorisé par le conseil communal.

X _____ s'est aussi plaint d'une violation de son droit d'être entendu, le Conseil d'Etat ne s'étant pas prononcé sur le grief formulé en lien avec le nouveau balcon, moyen selon lequel cet élément ne respectait pas la distance à la limite. Il en allait de même de l'argument selon lequel les hauteurs des façades sud et est mesurées depuis le rez inférieur ne correspondaient pas aux plans déposés, notamment du point de vue de la différence subsistant entre les murs sud et est, laquelle s'élevait à 65 centimètres. À ce sujet, il avait d'ailleurs été requis du Conseil d'Etat qu'il exige du constructeur la production d'un relevé certifié par le géomètre officiel en lien avec la hauteur du bâtiment, plan de situation qui devait notamment désigner les courbes de niveaux telles qu'elles étaient désignées à ce jour. Cette requête n'avait pas été traitée.

Au fond, X _____ a souligné que les normes relatives à la zone 1A ne pouvaient être appliquées à la zone 4. Dite manière de faire n'était pas conforme à la loi, étant donné que l'on ne pouvait pas utiliser des normes de la zone 1A aux fins d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment situé dans la zone 4 et qui, partant, n'aurait jamais pu être érigé en zone 1A. De plus, le Conseil d'Etat avait mis le bâtiment existant au bénéfice de la situation acquise pour les éléments ne respectant pas les règles du RIC, notamment du point de vue des règles régissant les distances aux limites et à la route, tout en appliquant les règles régissant la zone 1A afin de légaliser les éléments nouveaux du projet. Or, le bâtiment en question n'avait jamais constitué une habitation familiale. Il comportait trois étages abritant un nombre total de 4 logements. Il n'aurait ainsi jamais

pu être autorisé en zone 1A, au vu des règles applicables à ce secteur, qui n'autorisaient que la construction de maisons familiales abritant, d'après les articles 32.1 et 32.2 RIC, deux logements et deux étages au plus. Ainsi, le Conseil d'Etat avait mal appliqué l'article 32.5 RIC, dont le but était de permettre aux propriétaires de parcelles sises en zone 4 de construire une villa conforme aux prescriptions régissant la zone 1A. Il n'était non plus pas possible de mettre la façade nord de la maison nouvellement construite au bénéfice d'une distance à la limite de 4 mètres.

En outre, les balcons prévus sur les murs sud et est ne respectaient pas la distance minimale à observer avec la route de D _____. L'empiètement de la façade est était d'environ 50 centimètres, dimension qui n'était pas négligeable. Aucune dérogation n'avait été demandée pour installer ces balcons. D'ailleurs, aucune circonstance exceptionnelle ne justifiait l'octroi d'un tel privilège qui n'avait jamais fait l'objet d'une quelconque mise à l'enquête publique. Il en allait de même de la dérogation nécessaire pour autoriser la douche prévue en façade nord.

Quant au rez inférieur, il comportait effectivement, au nord, deux pièces de petite taille qui, en l'état, semblaient constituer une buanderie et une cave. Au vu des plans, ces locaux allaient être complètement supprimés, puisqu'ils étaient surlignés d'une couleur jaune sur les plans déposés. En lieu et place de ces aménagements, il était prévu de construire un nouveau garage pouvant abriter deux véhicules. Cette analyse était corroborée par un trait rouge qui surlignait cet espace sur les plans autorisés. Le point de vue de la commune de Y _____ selon lequel un garage existant en l'état actuel du bâtiment était donc contraire à la réalité. L'on ne pouvait mettre au bénéfice de la situation acquise un abri souterrain pour véhicules qui n'avait jamais existé par le passé.

Il n'était d'ailleurs pas possible de sortir, respectivement d'entrer dans cet abri pour véhicules souterrain en respectant les normes régissant la sécurité des usagers. Ainsi, un plan et une coupe décrivant l'altitude sur mer de la dalle de ce hangar à véhicules ainsi que celle du départ de la rampe d'accès au garage depuis la route existante devaient être établis pour vérifier ce point. Dite esquisse avait été produite dans le courant du mois de mars 2020 seulement, alors qu'elle aurait dû être annexée au dossier soumis à l'enquête publique. Sur ce point également, la « loi sur les constructions » avait été violée. En outre, il n'était pas possible de vérifier que la rampe d'accès était conforme aux exigences énoncées à l'article 214 alinéa 2 LR. En outre, à teneur du plan versé au dossier, l'esplanade de 3 mètres exigée par cette disposition était inexistante. Ainsi, ce schéma devait être soumis à un nouvel examen, lequel devait être effectué à l'aune des exigences de la disposition précitée. Il fallait encore souligner que le garage litigieux ne

constituait nullement une construction souterraine, puisqu'il dépassait le terrain naturel. D'ailleurs, le Conseil d'Etat avait qualifié de terrain naturel la terrasse située au nord du bâtiment existant, laquelle était composée d'un mur de soutènement en pierres sur lequel reposait la terrasse en dalles et d'une surface de carton bitumé semblant remplir la fonction de toiture pour la buanderie et la cave situées sous cette structure. Ce raisonnement était arbitraire. Au contraire, il s'agissait de terrain aménagé, étant donné que le muret soutenait la terre et les dalles de la terrasse en question. En ne vérifiant pas ce point, le Conseil d'Etat avait violé la maxime d'instruction consacrée à l'article 17 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RS/VS 172.6) qui commandait de constater d'office les faits pertinents.

Du point de vue de la situation acquise, il fallait aussi relever qu'en façade nord, une annexe nouvelle avait été autorisée. Elle était apposée au bâtiment existant et modifiait la distance à la limite de la façade nord et changeait son aspect extérieur. Cet aménagement était d'ailleurs habitable. Quant au mur est, son aspect était, lui aussi, substantiellement modifié. En effet, un balcon était installé au niveau du rez-de-chaussée. La configuration des fenêtres et des ouvertures n'était non plus conforme à l'état existant. Il en résultait une atteinte évidente aux droits des voisins. Ainsi, l'article 5 alinéa 1 LC relatif à la garantie de la situation acquise n'était pas applicable. Quant à la pesée des intérêts prescrite par le second alinéa de cette disposition, elle n'avait non plus été effectuée. Le Conseil d'Etat n'avait, de surcroît, nullement examiné si le bâtiment avait ou non été mis au bénéfice d'un permis de bâtir. Il ne s'était non plus penché sur la conformité matérielle de l'habitation litigieuse au droit matériel en vigueur lors de sa construction. Ces autorisations de construire n'avaient non plus été versées au dossier. À ce sujet, il fallait relever que le droit cantonal en vigueur à cette époque prévoyait qu'une distance à la limite de 3 mètres devait être observée avec le fonds voisin. Or, aucun des angles du bâtiment ne s'harmonisait avec cette exigence. De plus, le bâtiment comportait une façade ouest contiguë au n° xxx3 sans qu'aucune servitude ne légitime un tel rapprochement par rapport aux limites existantes. En outre, le dépôt situé en limite ouest était à l'état de ruine. Au vu des clichés produits en cause, il n'avait non plus été construit dans son gabarit initial, parce qu'il avait une hauteur de 2,20 mètres, l'altitude de sa toiture correspondant à celle du sommet de la porte d'entrée du bâtiment. Or, selon les plans déposés, cette structure atteignait une hauteur de 2,80 mètres, ce qui correspondait à un rehaussement de 60 centimètres. Cela portait d'autant plus atteinte aux droits des voisins concernés.

Du point de vue de la LFAIE, le constructeur avait déjà été mis au bénéfice, en 2017, d'une dérogation, le logement en question comportant une surface supérieure à celle de 200 m² au plus admise par l'article 10 alinéa 2 OAIE. Or, le projet agrandissait encore la surface du bâtiment querellé. Aucune pièce du dossier n'indiquait que le « Service juridique du registre foncier » avait été informé de ce fait, ni qu'il avait autorisé une telle dérogation, qui étendait la portée de celle qui avait été délivrée en 2017. X _____ a également critiqué le fait que le Conseil d'Etat n'avait pas examiné sa demande tendant à la production du dossier LFAIE du constructeur, cette question étant étroitement liée au droit public des constructions, car la LFAIE et l'OAIE étaient des normes de droit public applicables d'office par l'autorité administrative et les conditions pour l'octroi de dérogations à l'article 17 OAIE étaient devenues beaucoup plus sévères ces dernières années. Il avait d'ailleurs été demandé au constructeur de se justifier au sujet du nombre de semaines durant lesquelles il séjournait dans son logement, ce qu'il n'avait pas fait. Il existait un risque que le dépôt projeté au-dessous du garage soit utilisé en tant que surface habitable supplémentaire. À ce sujet, il était demandé à Z _____ d'exposer quel usage effectif il entendait faire de cette pièce. En effet, la pratique de l'Office fédéral de la justice (OFJ) interdisait l'augmentation de surface lorsqu'une dérogation avait déjà été accordée.

Ensuite, il existait un risque que le futur bâtiment ne respecte pas les normes parasismiques, une partie du bâtiment étant à l'état de ruine. Aussi, une démolition et une reconstruction complète de l'ouvrage était sans nul doute nécessaires. Pour réaliser le projet autorisé, il fallait sans nul doute construire immédiatement contre cette habitation un garage en béton armé avec une fouille à aménager sous la structure porteuse du bâtiment sur une profondeur de près de 6 mètres, ce qui impliquait d'excaver en partie la maison de 1928 pour pouvoir construire le garage. Mais, selon la jurisprudence, l'article 11 LRS ne permettait précisément pas de cumuler à la fois une démolition/reconstruction et une augmentation de la surface utile principale.

Selon le nouveau droit, seule la surface de plancher devait être prise en considération. Toutefois, l'architecte n'avait retenu dans son calcul que les surfaces utiles principales de 239,03 m². Ce procédé était contraire aux réquisits de l'art. 18 LC, lequel prévoyait que la surface de plancher se composait des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de construction et d'installation. Aussi, la cave et le grenier devaient être pris en compte en tant que surfaces utiles secondaires. Les escaliers étaient aussi une surface de dégagement au sens de la norme SIA 146. Les balcons constituaient, quant à eux, une surface externe de plancher, et devaient donc aussi être comptabilisés.

Le 24 mars 2021, le Conseil d'Etat s'est déterminé, proposant le rejet du recours. Il a souligné que l'argument selon lequel l'application des normes afférentes au secteur 1A était réservé aux habitations familiales tombait à faux. En effet, le futur bâtiment ne devait comprendre que 2 logements. Quant à la distance séparant les balcons de l'axe de la route, il était constaté qu'aucun d'entre eux n'empiétait sur la distance réglementaire de 6 mètres fixée par l'article 22 RIC, puisque l'article 21.5 alinéa 2 lettre a RIC permettait à la municipalité d'autoriser un balcon jusqu'à une saillie extrême de deux mètres et que, selon l'article 209 LR, disposition à laquelle renvoyait l'article 21.5 alinéa 2 lettre c RIC, il était permis d'adopter un règlement communal dérogeant aux exigences des articles 207 et 208 LR. La distance à la limite du balcon nord-est n'avait pas être mesurée, étant donné qu'il s'agissait, en réalité, d'une terrasse au même niveau que le terrain adjacent. Il n'y avait pas non plus lieu d'entrer en matière sur la demande de X _____ tendant à la production d'un relevé certifié. L'absence actuelle de garage était connue depuis le dépôt du dossier dans le cadre de l'instruction. Les considérations du recourant au sujet du terrain naturel ou aménagé étaient hors de propos, étant souligné que les plans approuvés démontraient que l'ouvrage fini respectait le niveau actuel du terrain et qu'il était donc conforme aux prescriptions relatives aux droits acquis, exigences qui étaient d'ailleurs moins strictes depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit cantonal des constructions. Il était erroné de prétendre que le gabarit existant n'était pas respecté, sous réserve de quelques modifications ayant un impact minime sur les droits du voisinage. Dite notion s'appliquait d'ailleurs seulement à l'aspect extérieur du bâtiment et non à sa partie enterrée. De plus, la problématique afférente à la LFAIE était étrangère au droit public des constructions. Le fait que le bénéficiaire d'un permis de bâtir doive parallèlement demander une autorisation fondée sur cette loi ne constituait nullement un obstacle définitif à la construction de l'ouvrage considéré. En effet, les circonstances personnelles du requérant n'avaient pas à être prises en considération dans un tel cadre.

Le 1^{er} avril 2021, la commune de Y _____ a implicitement proposé l'irrecevabilité du recours. À titre de moyens de preuve, elle a requis une visite des lieux. Elle a notamment mis en doute la qualité pour recourir de X _____, au motif que ce dernier habitait au 7^e étage de l'immeuble situé à l'adresse Route de D _____ et qu'il n'était en rien dérangé par le projet. Il ne pouvait d'ailleurs se prévaloir d'aucun intérêt personnel à son encontre et ne démontrait non plus pas faire l'objet d'une atteinte particulière du fait du projet autorisé.

Le 16 avril 2021, Z _____ a également pris position sur le mémoire de recours de droit administratif du 26 février 2021. Il a conclu à son rejet sous suite de frais et dépens.

Le 11 mai 2021, X _____ a répliqué, confirmant tacitement ses conclusions.

Considérant en droit

1.1. À la forme, le conseil communal conteste d'abord la qualité pour recourir de X _____.

1.2. L'article 44 alinéa 1 lettre a LPJA, applicable par renvoi de l'article 80 alinéa 1 lettre a LPJA, dispose qu'a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

En droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue, certes, un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 1.1).

1.3. En l'espèce, la parcelle n° xxx4 dont X _____ est copropriétaire, est située au sud-est du n° xxx1. Elle en est séparée par la route de D _____ et supporte dans sa partie médiane un immeuble, lequel est situé à une distance d'environ 13,6 mètres de l'habitation propriété de Z _____. L'on ne peut donc que suivre l'appréciation de l'instance précédente selon laquelle une telle proximité confère à X _____ un intérêt pratique et personnel indubitable à l'annulation de la décision attaquée, laquelle confirme

la teneur du permis de bâtir octroyé le 11 décembre 2018 par la commune de Y _____. Le simple fait que l'intéressé habiterait dans un appartement situé au 7^e étage de cet immeuble n'y change rien, tant il est vrai que, comme le relève d'ailleurs à juste titre le Conseil d'Etat dans le prononcé juridictionnel entrepris, il aura une vue directe sur le projet querellé.

Ce grief doit donc être rejeté.

2. Le recours de droit administratif du 26 février 2021 est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a et c, 44 al. 1 let. a, et 48 LPJA), hormis sa conclusion n° xxx tendant à l'annulation de l'autorisation de construire du 11 décembre 2018. Une telle conclusion est, dans son principe, irrecevable. En effet, on rappellera qu'en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat du 20 janvier 2021 statuant sur la requête d'effet suspensif du 1^{er} février 2019 et sur le recours administratif du 21 février 2019 s'est substituée de plein droit à celle de première instance (art. 47 al. 1, 60 al. 1 et 72 LPJA ; ACDP A1 20 233 du 22 juillet 2021 consid. 1 et ACDP A1 20 128 du 20 mai 2021 consid. 1.3 ; Pierre Moor /Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^e éd. 2011, p. 812). Elle est ainsi seule attaquable céans. La conclusion précitée ne pourra donc être examinée qu'en ce sens que les critiques faites au conseil communal visaient en réalité le prononcé administratif du Conseil d'Etat du 20 janvier 2021 (art. 72 LPJA).

3.1. Faisant usage d'un droit que la loi lui reconnaît (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA), le recourant a sollicité l'édition du dossier du Conseil d'Etat « comprenant les deux dossiers de construction de la Commune de Y _____ ce chalet (*sic*), à savoir celui de xxx et de xxx-xxx » ainsi que l'édition par l'intimé d'un plan du terrain naturel avec les courbes de niveaux et un plan des altitudes de la parcelle n° xxx1. Dans sa détermination du 1^{er} avril 2021, le conseil communal requiert également qu'il soit procédé à une visite des lieux.

3.2. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) comprend notamment celui de produire ou de faire administrer des preuves, à condition qu'elles soient pertinentes et de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 V 71 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). Il n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion. Le refus d'instruire ne viole ainsi le droit d'être entendu des parties que si

l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; 141 I 60 consid. 3.3 ; 136 I 229 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_221/2021 du 25 octobre 2021 consid. 3.1 ; 6B_249/2021 du 13 septembre 2021 consid. 1.1.2).

3.3. En l'occurrence, l'édition du dossier du Conseil d'Etat, qui comprend le dossier communal afférent à la délivrance du permis de bâtir du 11 décembre 2018, a été ordonnée d'office – et obtenue – le 2 mars 2021 par la Cour de céans. La requête formulée en ce sens par le recourant est donc satisfaite.

Quant à la demande du recourant tendant à l'édition d'un plan du terrain naturel avec les courbes de niveaux et un plan des altitudes de la parcelle n° xxx1, elle est superflue, le dossier en possession du Tribunal cantonal étant suffisamment complet. En effet, il comprend déjà un plan indiquant ces données (cf. dossier communal, p. 15). Quant au plan de situation approuvé le 31 juillet 2020 par la commune de Y _____ (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 184), il indique clairement les altitudes du terrain naturel, qui, à lire cette pièce, se trouve, à 1498,38 mètres, respectivement à 1498,35 mètres d'altitude. Il désigne encore un point de référence d'altitude, à 1491,94 mètres. Quant au tracé du terrain naturel, il figure expressément sur le schéma « B-B' » du 5 mars 2020 versé au dossier approuvé le même jour par cette autorité, ce document faisant état de deux altitudes de 1496,20 mètres au niveau de la rampe d'accès au futur garage souterrain, respectivement de 1498,44 mètres au niveau de la terrasse au nord du chalet (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 182). Il en va de même du plan de situation du 5 août 2020 mentionnant les mêmes données, en plus de plusieurs points d'altitude, lesquels se situent, à la lecture de ce document, à 1498,54, 1498,33, 1499,15, 1498,38, 1498,36 et à 1498,39 mètres (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 175). En ce qui concerne la demande du recourant tendant à l'édition du dossier communal relatif au permis de bâtir du 22 décembre 2016, respectivement celle du conseil communal tendant à une mise en œuvre d'une visite des lieux, il y sera également renoncé, pour des motifs analogues à ceux que l'on vient de résumer.

4. Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. À le lire, le Conseil d'Etat ne se serait pas prononcé sur plusieurs griefs, notamment sur celui ayant trait au nouveau balcon, élément qui avait été surligné sur le dessin annexé au courrier adressé le 4 novembre 2019 au Conseil d'Etat et qui ne respecterait pas la distance à la limite. Le grief selon lequel les hauteurs des façades sud et est depuis le rez inférieur ne coïncidaient pas avec celles figurant sur les plans déposés n'aurait non plus pas été traité. L'instance de recours administratif n'aurait pas

tenu compte des critiques soulevées par le recourant en lien avec la hauteur qu'il avait mesurée sur place et qui, de l'avis du recourant, ne correspondrait ni aux plans déposés, ni à l'altitude sur mer indiquée pour les niveaux intérieurs. En particulier, elle ne se serait pas penchée sur la requête du recourant tendant à la production d'un relevé certifié par le géomètre officiel d'un plan de situation désignant les courbes de niveau du terrain et retraçant le relevé exact de la hauteur du bâtiment.

À titre liminaire, l'on ne saisit pas à quel balcon le recourant fait allusion, tant il est vrai que, sur le plan annexé au courrier du 4 novembre 2019 auquel il fait référence, seul le dépôt existant en façade nord a été entouré d'un trait bleu. Cette question souffre cependant de demeurer ouverte. En effet, dans le prononcé juridictionnel entrepris, le Conseil d'Etat a souligné que le nouveau balcon prévu sur la façade sud au niveau du rez-de-chaussée respectait la distance de 6 mètres par rapport à l'axe de la chaussée, à l'exception d'une portion minimale de quelques centimètres à l'angle sud-est, laquelle pouvait être tolérée sur la base de l'article 212 aliéna 1 LR, puisqu'elle n'occasionnait aucune gêne pour les voisins, ni aucune entrave à la circulation. Quant à la façade est, elle respectait la distance minimale de 6 mètres par rapport à la route située à cet endroit, à l'exception d'une petite partie située au sud-est, laquelle devait être mise au bénéfice des droits acquis. Ainsi, le Conseil d'Etat a implicitement considéré que ce balcon ne posait aucun problème particulier. L'on ne saurait donc déplorer une quelconque violation du droit d'être entendu du recourant sur ce point. Quant à l'argument selon lequel les hauteurs des façades sud et est mesurées depuis le rez inférieur ne correspondraient pas à celles figurant sur les plans autorisés par le conseil communal, le Conseil d'Etat a répondu que ces différences résultaient de la prise en compte, pour la façade sud, de la hauteur à la face supérieure de la panne faîtière, et, pour l'autre, de la hauteur à la ligne de faîte. Ainsi, les hauteurs des sablières n'étaient pas modifiées et ne posaient donc pas de problème particulier. Le simple désaccord du recourant avec cette argumentation est insuffisant pour justifier une éventuelle violation de son droit d'être entendu. Enfin, il est vrai que le Conseil d'Etat n'a pas tranché la demande du recourant tendant à la production, par le géomètre officiel, d'un plan de situation comportant les courbes de niveau du terrain n° xxx1 ainsi que les hauteurs du futur bâtiment. Toutefois, l'on rappellera que l'instance précédente n'avait pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais qu'il pouvait au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, pouvaient être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_221/2021 du 27 septembre 2021). Cet argument n'est pas pertinent puisque, comme

on l'a vu plus haut (cf. *supra*, considérant 3.3), tous les plans nécessaires figurent au dossier.

Les critiques du recourant tombent donc à faux sur ce point.

5. Le présent recours doit être tranché en application du nouveau droit, puisque la procédure n'a pas trait à une autorisation de construire, mais trouve son origine dans le permis de bâtir délivré le 11 décembre 2018 par le conseil communal (art. T1-1 LC et art. T1-1 de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100).

6.1. Sur le fond, le recourant se plaint d'abord du fait le bâtiment litigieux n'aurait jamais constitué une habitation familiale et qu'il comporterait 3 étages et 4 logements, caractéristiques qui seraient contraires aux règles régissant la zone d'affectation 4 dans laquelle il se situe.

6.2. L'article A1-6.1 AIHC définit l'étage comme le niveau d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. L'article A1-6.2 dit que le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade. L'on précisera que les définitions de l'AIHC s'appliquent lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal s'y réfèrent (cf. art. 4 al. 1 LC), ce qui, comme va le voir ci-après, est le cas ici (ACDP A1 20 160 du 16 septembre 2021 consid. 3.1.1).

L'article 16 alinéa 1 LC dispose que les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

À lire l'article 12 alinéa 1 OC, le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne une hauteur de 2 mètres par rapport au pied de façade. Les communes peuvent définir une proportion minimale de surfaces de façades souterraines.

L'article 32.1 RIC dispose que la zone 1A est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la LPE. Sont exclus dans tous les cas les établissements industriels. Le nombre maximal de logements admis dans ce périmètre est limité à 2 (art. 32.1 3^e phrase RIC). Selon l'article 32.2. 3^e phrase RIC, les bâtiments sis dans cette

zone ne peuvent comprendre que deux étages au maximum, le RIC renvoyant, sur ce point, à l'article 30.8 RIC.

L'article 39.1 RIC afférent à la zone d'affectation 4 prévoit que cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales n'émettant pas de nuisances (selon critères du règlement d'application découlant de la LPE). Sont exclus dans tous les cas les établissements industriels. Aucun nombre maximal de logements n'est défini pour ce secteur, le nombre maximal d'étages admis étant fixé à trois (art. 39.2 4^e phrase RIC).

6.3. En l'occurrence, du point de vue nombre maximal d'étage autorisés, les plans validés par le conseil communal font état d'un sous-sol, d'un rez inférieur, d'un rez-de-chaussée, surmonté d'un dernier niveau. En l'occurrence, le plan de la façade est désigne le sous-sol au moyen d'un traitillé, en dessous du pied de façade situé à cet endroit. Le dépôt situé au sous-sol est donc entièrement enterré, si bien qu'il ne fait pas de doute qu'il ne doit pas être comptabilisé en tant qu'étage, selon la teneur claire des articles A1-6.1 AIHC, 16 alinéa 1 LC et 12 alinéa 1 OC).

En ce qui concerne le rez inférieur, l'on mettra en exergue que, d'après les dessins approuvés par le conseil communal, en particulier le dessin de la façade est, cette partie de la maison est partiellement enterrée. La question de savoir s'il peut ou non être qualifié de sous-sol doit être élucidée en lien avec les esquisses annexées à l'AIHC, en particulier sa planche 6.2 relative aux sous-sols. Selon ce schéma, le calcul de la hauteur moyenne de deux mètres admise par l'article 12 alinéa 1 OC pour les sous-sols doit s'opérer sur les quatre murs de la construction. En l'occurrence, en façade est, la hauteur du mur situé à l'angle ouest depuis le terrain naturel situé à cet endroit jusqu'à la limite du rez-de-chaussée définie par le nouveau balcon prévu en façade sud, est de 2 mètres. En façade est, cette dimension atteint 2,4 mètres. Il en résulte une différence de 40 centimètres. Cette mesure demeure nulle sur les murs sud, nord et ouest, le niveau du rez-inférieur étant entièrement enterré à ces endroits. Ainsi, force est de constater que la limite moyenne de deux mètres définie par l'article 12 alinéa 1 OC est respectée, si bien que ce niveau doit bel et bien être qualifié de sous-sol. La construction litigieuse abrite donc bien deux étages, à savoir le rez supérieur et le premier niveau. De ce point de vue, elle est donc conforme aux prescriptions de la zone 1A, qui autorise deux étages, et, *a fortiori*, à celles de la zone 4, qui en autorise 3. Les critiques formulées par le recourant sur ce point sont donc infondées.

En ce qui concerne le nombre de logements, il est limité à deux pour la zone 1A, aucune limitation n'étant prévue pour la zone 4. En l'occurrence, à lire les plans déposés, force est de constater que le rez inférieur prévoit, dans sa nouvelle mouture, un hall, une buanderie, une chambre, une chaufferie, un WC, une douche, un ascenseur et une cage d'escaliers. À défaut de cuisine, l'on peut douter que ce niveau puisse être qualifié de logement indépendant en tant qu'unité propre à l'habitation. La même remarque s'impose en lien avec le premier étage, qui ne comprend que deux chambres, deux douches, un ascenseur et un hall.

Ainsi, l'on soulignera que le chalet de Z _____ s'harmonise aux dispositions régissant la zone d'affectation 1A ainsi qu'à la réglementation applicable à la zone 4, tant du point de vue du nombre de niveaux que de logements admis dans ces secteurs. Point n'est donc besoin de statuer ici sur l'application faite par l'instance précédente de l'article 32.5 RIC, question qui sera tranchée ultérieurement (cf. *infra*, considérant 7.3).

Ainsi, ces critiques doivent également être rejetées.

7.1. Le recourant se plaint aussi d'une violation de l'article 32.5 RIC. À l'écouter, l'instance précédente aurait fait, par le biais de cette disposition, une application conjointe inadmissible des règles applicables à la zone 1A et à la zone 4, faisant subsidiairement appel à la garantie de la situation acquise pour justifier les illicéités constatées sur la transformation litigieuse.

7.2. L'article 32.5 RIC dispose que les normes relatives à la zone 1A peuvent être appliquées dans les zones 1B - 1C - 2A - 2B - 3 et 4. La densité de construction sera la même que celle de la zone correspondante. Il a été jugé que cette disposition autorise l'application des normes relatives à la zone 1A aux autres zones à bâtir mentionnées dans cette disposition, sous réserve de la densité de construction qui doit correspondre à celle de la zone correspondante (arrêts du Tribunal fédéral 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 6 et 1P.635/2002 du 12 mars 2003 consid. 2).

7.3. En l'occurrence, tant le conseil communal que le Conseil d'Etat ont fait le choix d'appliquer les règles de la zone d'affectation 1A, usant ainsi de la possibilité qui leur était offerte par l'article 32.5 RIC. Cette norme a été adoptée par la commune de Y _____ dans le cadre de l'aménagement local de son territoire, domaine dans lequel elle dispose d'une large autonomie. S'agissant de notions juridiques indéterminées dont la portée n'est pas imposée par le droit supérieur et qui doivent être comprises et appliquées en fonction de circonstances locales, dite autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_419/2019 du 14 septembre

2020 consid. 2.2 et les réf. cit. ; ACDP A1 20 167 du 9 juin 2021 consid. 4.3.1 ; A1 20 104 du 26 mars 2021 consid. 2.1 et A1 20 11 du 6 octobre 2020 consid. 5.2).

Dans le cas d'espèce, il ressort de la lettre claire de cette disposition de droit intercommunal rédigée de manière large et qui utilise expressément le vocable « peut » qu'elle permet d'appliquer les prescriptions de la zone 1A à la zone 4, sous réserve des règles de densité propres à chacune des zones concernées. C'est donc à tort que le recourant se plaint du fait que le conseil communal et le Conseil d'Etat auraient tour à tour opéré une application conjointe illicite des règles afférentes à la zone 1A et à la zone 4 par le biais de cette disposition pour justifier une éventuelle contrariété au droit de la construction litigieuse.

Ce grief doit donc également être rejeté. Il conviendra ainsi d'examiner la problématique restante des distances à la limite à l'aune des dispositions régissant la zone 1A, à l'instar de l'analyse opérée par l'instance précédente, celle d'une éventuelle violation des règles relatives à la garantie de la situation acquise devant faire l'objet d'un développement ultérieur (cf. *infra*, considérant 11.3).

8.1. Le recourant invoque que la nouvelle façade nord du bâtiment, prévue à une distance de 4 mètres de la limite, serait contraire aux réquisits de l'article 32.3 RIC, lequel ne permettrait d'appliquer cette mesure réduite que pour autant que les distances frontales de 6 mètres et 10 mètres prévues par cette disposition soient observées. L'angle du balcon de la façade est serait d'ailleurs situé à moins de six mètres de la route voisine du bien-fonds n° xxx1 et empièterait de 50 centimètres sur l'espace routier. Les mêmes constats s'imposeraient en lien avec la balustrade située au sud. Aucune dérogation n'aurait d'ailleurs été requise à ce sujet, les éléments du dossier ne démontrant pas l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant l'octroi de tels privilèges. Enfin, le recourant reproche aussi au Conseil d'Etat d'avoir validé une dérogation rendue nécessaire par la construction de la nouvelle douche et par le rehaussement du dépôt apposé à la maison existante, laquelle n'aurait d'ailleurs même pas fait l'objet d'une requête motivée de la part du constructeur.

8.2. L'article 7 alinéa 1 LC dispose que la distance à la limite est la distance entre la projection du pied de façade et la limite de parcelle. La distance entre bâtiments est la distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments. Selon l'alinéa 4 de cette même disposition, les distances par rapport aux routes sont fixées par la législation sur les routes et la réglementation communale.

L'article 5 alinéa 1 OC dispose que les saillies correspondent aux parties saillantes du plan de façade qui dépassent d'au maximum 1,5 mètre et qui, à l'exception des avant-toits, n'occupent pas plus d'un tiers de la façade. Selon le second alinéa de cette disposition, l'exigence d'occupation maximale d'un tiers de la façade ne s'applique pas pour les balcons.

D'après l'article 203 alinéa 1 LR, la distance à observer pour les constructions sises le long des routes communales est fixée par voie de règlement communal.

L'article 22.2 RIC définit cette distance à 6 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

L'article 30.3 lettre c RIC distingue entre les distances latérales ou perpendiculaires aux petites façades et les distances frontales ou perpendiculaires aux grandes façades, soit la façade principale ou en aval, d'une part (ch. 1), la façade arrière ou en amont, d'autre part (ch. 2). En cas de doute, le Conseil municipal délimite les façades latérales (ch. 3).

L'article 32.3 RIC afférent à la zone d'affectation 1A dit que les distances qui ne sont pas déterminées par des alignements seront d'au moins 4,50 mètre pour les distances latérales minimales (let. a) et que, pour les immeubles dont la hauteur ne dépasse pas 10,50 mètres, cette distance peut être réduite à 4 mètres (let. b). Les distances frontales seront de 10 mètres au moins pour la façade principale et de 6 mètres au moins pour la façade arrière (let. b).

8.3. En l'occurrence, du point de vue de la façade est, la partie la plus proche de la route de D _____ n'est autre que l'angle sud-ouest de ce mur, lequel se trouve à 4,7 mètres du l'axe de la route de D _____, mesure qui n'est, certes, pas conforme à la distance minimale de 6 mètres définie par l'article 22.2 RIC. Force est cependant de suivre l'analyse du Conseil d'Etat selon laquelle cette partie du bâtiment est antérieure à la construction de cette route. C'est du moins ce qui ressort du procès-verbal de mutation du 11 septembre 1954 versé au dossier (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 99 ss). C'est donc à bon droit que le Conseil d'Etat a considéré que cette partie du bâtiment devait être mise au bénéfice de la garantie de la situation acquise. Le recourant ne remet pas en cause cette analyse, puisqu'il se limite à dire que le nouveau balcon prévu sur ce mur ne respecterait pas la distance minimale de 6 mètres par rapport à la route de D _____. L'on ne saurait admettre un tel argument, puisque cet élément, qui mesure 1,5 mètre de profondeur, n'a pas à être pris en compte dans le calcul de la distance à la route (cf. art. 5 al. 1 et al. 2 OC).

En ce qui concerne la façade sud, il est vrai que le projet litigieux prévoit la construction d'un nouveau balcon, lequel se trouve à 5,8 mètres de l'axe de la route de D _____ en son angle sud-ouest, ce qui n'est pas conforme à la distance minimale de 6 mètres prévue pour cette voie de circulation. De ce point de vue, le recourant conteste l'application faite par le Conseil d'Etat de l'article 212 alinéa 1 LR. Dans le prononcé entrepris, le Conseil d'Etat argumente que cette dérogation peut être tolérée, du moment qu'elle n'occasionne aucune gêne pour les voisins, ni aucune entrave à la circulation. L'on ne discerne pas en quoi cette analyse serait critiquable, tant il est vrai que cet élément n'est manifestement pas susceptible de créer un quelconque dérangement pour les véhicules empruntant la route de D _____, la différence entre la mesure de 6 mètres prescrite et le balcon en question s'élevant tout au plus à 20 centimètres (6 mètres – 5,8 mètres). L'on précisera d'ailleurs que les articles 32 alinéa 1 et 38 alinéa 3 lettre a OC régissant l'octroi de dérogation, normes dont le recourant se prévaut, doivent manifestement céder le pas à l'article 212 alinéa 1 LR, laquelle constitue une *lex specialis* par rapport à ces normes de droit cantonal.

La nouvelle mouture de la façade nord comprend notamment la construction d'un nouvel élément trapézoïdal appondu à ce mur à une distance de 4 mètres de la limite sud-ouest du n° xxx5 au niveau de son angle nord-ouest. Or, la hauteur du bâtiment au niveau de la façade nord atteint 9,65 mètres, ce qui, à lire l'article 32.3 lettre a 2^e phrase RIC, permet de réduire à 4 mètres la distance latérale applicable. Cette disposition ne fixe d'ailleurs aucune condition supplémentaire pour l'application de la distance à la limite réduite. Ce constat rend vides de substance les critiques du recourant selon lesquelles cette mesure ne pourrait être appliquée que si les distances à la limite prévues en zone 1A sont respectées. Il en va de même des reproches qu'il forme en lien avec le respect des règles relatives à l'octroi de dérogations concernant la douche prévue en façade nord ainsi qu'avec le rehaussement de la toiture du dépôt situé à cet endroit.

Quant à la façade ouest, elle est située en limite du n° xxx3. Aucune modification spécifique n'est cependant prévue pour ce mur préexistant. L'on ne saurait exiger à cet égard le respect de la distance arrière de 6 mètres prévue par l'article 32.3 lettre b RIC. Il convient ainsi de le mettre au bénéfice de la garantie de la situation acquise, selon les principes résumés plus loin (cf. *infra*, considérant 11.3).

Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté.

9.1. Le recourant souligne aussi que le garage projeté ne respecterait pas les règles relatives aux distances à la limite. En effet, il ne se situerait pas en-dessous du terrain

naturel et ne constituerait donc pas une construction souterraine au sens de l'article 7 alinéa 3 LC. Au contraire, le plan de la façade est et la coupe « A-A' » démontreraient qu'il existerait un vide d'étage de 230 centimètres sur la base des plans déposés. En ajoutant les 21 centimètres ressortant également des plans de la dalle ainsi que la finition au-dessus de cette dalle, on obtiendrait un total de 251 centimètres au-dessus du niveau du rez inférieur. Or, le terrain aménagé se situerait à 225 centimètres au-dessus du terrain naturel dans sa partie haute et à 200 centimètres environ dans sa partie basse. Ainsi, le garage souterrain dépasserait de 26 centimètres le terrain naturel dans sa partie haute et de 50 centimètres dans sa partie basse. Ce serait également à tort que l'instance précédente aurait qualifié de terrain naturel la terrasse existante au nord du bâtiment existant. En effet, cette infrastructure se composerait pour partie d'un mur de soutènement en pierres soutenant une terrasse en dalles ainsi que d'une surface recouverte de carton bitumé, laquelle constituerait le toit des locaux existants et donc du terrain aménagé. De plus, le garage en question aurait été avancé de 15 centimètres vers la limite est du bien-fonds n° xxx1 ainsi qu'en direction de la route de D _____.

En outre, le conseil communal aurait également violé son devoir d'établir les faits d'office en ne vérifiant pas si le terrain aménagé dépassait ou non le niveau du terrain naturel.

9.2. L'article A1-1.1 de l'Annexe A1 à l'AIHC dispose que le terrain de référence équivaut au terrain naturel. L'article A1-2.4 de cette même annexe définit la construction souterraine en tant que construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. L'article 7 alinéa 3 LC dispose que les constructions souterraines ne sont pas soumises aux règles sur les distances et peuvent être réalisées en limite de propriété. L'article 6 OC prévoit que les constructions souterraines correspondent à des constructions qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouvent entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

9.3. En l'espèce, on peut se référer au plan de coupe « B-B » du 5 mars 2020 qui mentionne expressément le tracé du terrain naturel. On y voit que ce document, le terrain naturel au niveau de la route de D _____ se situe à 1496,20 mètres, tandis que la dalle du futur garage est à 1495,84 mètres. À lire ce schéma, cet élément est entièrement incorporé au terrain naturel, lequel part de la voie de communication précitée et se poursuit le long de la dalle du chalet sis sur le n° xxx1, à 1498,44 mètres. L'on ne peut donc que suivre le Conseil d'Etat lorsqu'il qualifie cette partie du bâtiment de construction souterraine non soumise aux règles régissant les distances minimales à la limite. Cette appréciation est d'ailleurs confirmée par le schéma de coupe « A-A' » auquel le

recourant fait lui-même référence dans son mémoire de recours de droit administratif du 26 février 2021, la dalle du garage litigieux se situant, sur ce dessin, à 2,55 mètres en dessous du point d'altitude situé à 1498,64 mètres. Par conséquent, c'est avec raison que le Conseil d'Etat a retenu que cet élément n'était pas soumis aux règles sur les distances à la limite. Cette autorité n'a donc nullement violé son devoir d'établir d'office les faits pertinents en ne vérifiant pas le tracé du terrain naturel, le recourant ne remettant nullement le tracé défini en coupe « B-B' ». Le calcul opéré par le recourant selon lequel le terrain aménagé se trouverait à 225 centimètres au-dessus du terrain naturel dans la partie haute et 200 centimètres dans sa partie basse, ce qui démontrerait que le garage projeté ne serait pas souterrain, n'est du reste, pas suffisamment motivé, tant il est vrai que le recourant n'expose pas d'où proviennent les chiffres qu'il avance. Ce raisonnement ne satisfait ainsi pas aux réquisits légaux de motivation (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA).

L'on ne saurait non plus pas le suivre lorsqu'il prétend que le tracé du terrain naturel serait tronqué au motif que le géomètre n'aurait pas tenu compte de l'épaisseur du muret soutenant la terrasse située au nord du bâtiment existant, laquelle atteindrait, à son avis, 21 centimètres. En effet, le recourant ne démontre pas que l'altitude du terrain naturel, laquelle s'élève selon le plan de coupe « B-B », à 1498,44 mètres ne pourrait pas correspondre à celle de la terrasse située à cet endroit. Le simple fait qu'un parapet en pierres ait été érigé en ce lieu n'est, à cet égard, pas suffisant pour démontrer que le terrain naturel aurait connu les modifications dont se prévaut le recourant, tant il est vrai que cette construction semble simplement soutenir cette plateforme, sans pour autant en surélever le niveau. Quant au fait que cette place serait, pour partie, aussi recouverte de « carton bitumé » qui, à son avis, constituerait le toit de la buanderie et de la cave existante, il n'est, pour des motifs identiques à ceux qu'on vient d'exposer, pas pertinent. En somme, le recourant échoue à démontrer que le tracé du terrain naturel aurait été modifié. Il n'établit non plus pas que le conseil communal aurait constaté les faits de manière inexacte de ce point de vue. Quant au fait que les plans déposés ne feraient pas état d'une hypothétique avancée de la terrasse et donc du futur garage en direction de la route, respectivement « vers la limite de la parcelle », il demeure sans incidence sur le sort de la cause, étant souligné que, comme on vient de le voir, cette construction souterraine n'est pas soumise aux règles sur les distances à la limite.

Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

10.1. Le recourant se plaint encore du fait qu'il ne serait pas possible d'entrer et de sortir du garage en respectant les normes visant à assurer la sécurité des usagers. Afin de

permettre ce contrôle, il manquerait au dossier un plan et une coupe avec l'altitude sur mer du terrain existant sur le garage projeté ainsi que sur celle du départ de la rampe d'accès, au niveau de la route communale située à cet endroit. Ce plan aurait été produit au mois de mars 2020 seulement, alors qu'il aurait dû faire partie des documents soumis à l'enquête publique. À lire le recourant, « la loi cantonale sur les constructions » aurait ainsi été violée. De plus, le garage ne s'harmoniserait pas avec les réquisits de l'article 214 alinéa 2 LR. En effet, l'esquisse versée au dossier ne ferait état d'aucune plateforme, contrairement aux exigences de cette disposition, laquelle exigerait au contraire que la rampe d'accès comprenne une partie plate d'une longueur minimale de 3 mètres en sa partie supérieure. Il ne serait pas non plus possible de vérifier si la pente de la rampe d'accès respecte ou non les 15 % exigés par l'article 214 alinéa 2 LR. Ainsi, la légalité du plan produit au mois de mars 2020 devrait à nouveau être examinée.

10.2. L'article 214 alinéa 1 LR dispose que les accès doivent être construits et aménagés selon les exigences de la technique et les instructions de l'autorité de surveillance de la voie publique, de telle sorte que leur emplacement et leur utilisation ne constituent ni un danger ni une entrave importante à la circulation sur la voie publique. Ils doivent être dotés d'une fondation suffisante et, au besoin, d'un revêtement. Selon le second alinéa de cette disposition, en règle générale, les sorties de garages sur les voies publiques ne doivent pas avoir une déclivité supérieure à 15 pour cent. Elles devront comporter un secteur horizontal d'au moins 3 mètres avant la limite de la chaussée et d'au moins 1 mètre avant celle du trottoir. Si la sécurité du trafic l'exige, ce palier sera plus long. En règle générale, la visibilité devra être complète des deux côtés à une distance de 3 mètres de la chaussée et sous un angle de 45 degrés.

10.3. En l'espèce, l'on soulignera d'abord que le grief du recourant selon lequel la coupe « B-B' » serait postérieure à la mise à l'enquête publique du projet litigieux, ce qui violerait « la loi cantonale sur les constructions » est insuffisamment motivé, tant il est vrai que le recourant ne se prévaut d'aucune disposition de ce texte légal à l'appui de cette allégation (cf. les art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2 LPJA). Il est donc irrecevable. Supposé recevable, il devrait être rejeté car il ressort du plan de coupe « B-B' » dont le contenu n'est pas remis en cause par le recourant que la route d'accès au garage souterrain est munie, en sa partie supérieure, d'une surface plane, qui, selon ce schéma, atteint une longueur de 3 mètres, au niveau du point d'altitude situé à 1496,20 mètres. À lire ce plan, cette rampe, d'une longueur de 10,30 mètres depuis la route de D _____ jusqu'à la façade ouest du garage, a une pente de 6 %. L'on ne voit donc pas en quoi cette voie de circulation ne serait pas conforme aux exigences formulées à

l'article 214 alinéa 2 LR. L'on ajoutera que ce plan, annexé à la détermination du 17 août 2020 de Z _____, a été porté à sa connaissance par ordonnance du 28 août 2020. L'on ne voit donc pas quel préjudice il aurait subi de ce seul fait.

Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

11.1. Le recourant se plaint encore d'une violation de l'article 5 alinéa 1 LC, disposition ayant trait à la garantie de situation acquise. À bien le comprendre, les transformations projetées ne permettraient pas de conserver l'identité du bâtiment existant. En façade nord, une nouvelle annexe serait prévue, laquelle n'existerait pas à ce jour. Pleinement habitable, elle modifierait la distance à la limite de cette façade du point de vue esthétique ainsi que le mur arrière du bâtiment, si bien que les droits des voisins s'en trouveraient lourdement affectés et que le bâtiment ne pourrait pas être mis au bénéfice de la situation acquise. Il en irait de même de la façade est, dont l'aspect futur n'aurait aucun point commun avec son apparence actuelle. En effet, la configuration des ouvertures serait modifiée. Un nouveau balcon devrait être installé et transformerait donc complètement l'aspect du bâtiment existant. En ce qui concerne le rez inférieur, les locaux situés au nord du chalet devraient être entièrement détruits et remplacés par un garage entièrement nouveau, lequel ne s'intégrerait nullement au gabarit actuel. Il en irait de même du dépôt prévu au niveau du sous-sol. Preuve en serait que cet agrandissement figurerait expressément sur les plans autorisés, lesquels mentionneraient, en rouge, la partie de l'aménagement qui devrait être construite et, en jaune, la portion qui devait être démolie.

En outre, le Conseil d'Etat n'aurait nullement examiné si le bâtiment existant avait ou non été formellement mis au bénéfice d'une autorisation de bâtir, ni si une telle autorisation de construire était ou non conforme aux règles de droit public des constructions en vigueur à l'époque de sa création. Les anciens permis de bâtir n'auraient d'ailleurs nullement été versés au dossier. D'ailleurs, le chalet en cause ne pourrait pas être qualifié de licite au vu des dispositions régissant sa construction, puisqu'il ne respecterait pas la distance à la limite minimale de 3 mètres définie par le « Règlement cantonal du 10 mai 1938 sur la police du feu, sur la fabrication, le transport et l'emploi de matières explosives et inflammables », texte remplacé par la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre les incendies et les éléments naturels (LPIEN ; RS/VS 540.1). Ensuite, le dépôt apparaissant en limite ouest devrait être qualifié de ruine, si bien qu'il ne pourrait être mis au bénéfice de la situation acquise. De plus, sa hauteur initiale serait augmentée de 60 centimètres d'après le projet querellé.

11.2 D'après l'article 5 aliéna 1 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.

Selon la jurisprudence afférente à l'article 3 alinéa 1 aLC qui reste d'actualité, un ouvrage est matériellement légal lorsqu'il a été érigé conformément au droit matériel en vigueur au moment de la construction. Il est formellement légal lorsqu'il repose sur une autorisation de construire, peu importe que celle-ci ait été délivrée en violation du droit matériel applicable à l'époque (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n^{os} 978 ss). Une construction doit être considérée comme matériellement légale lorsque l'autorité compétente a accordé au constructeur une dérogation pour s'écarter de la réglementation normalement applicable (Konrad Willi, Die Besitzstandgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, thèse Zurich 2003, p. 22).

Le droit valaisan table, à l'instar de la solution bernoise, sur la régularité formelle de l'ouvrage existant. Le Message accompagnant la révision totale de la loi sur les constructions du 19 mai 1924 (ci-après : Message aLC ; BSGC novembre 1995 p. 658) se réfère expressément, « pour ce qui concerne la question de la garantie de la situation acquise », à la doctrine (et à la jurisprudence) du droit bernois. En tout état de cause, le Tribunal de céans a déjà jugé, à plusieurs reprises, que les droits acquis pouvaient être invoqués à l'endroit de constructions dès le début illégales d'un point de vue matériel mais formellement régulières (ACDP A1 13 407 du 6 juin 2014 p. 12 et A1 13 267 du 31 janvier 2014 consid. 2.2 citant notamment Steve Favez, La garantie des situations acquises, thèse, Genève/Zurich/Bâle 2013, p. 145 ; ACDP A1 06 89/90 du 25 août 2006, p. 13). Cette conception est, au demeurant, largement admise (arrêt du Tribunal fédéral 1C_309/2020 du 5 janvier 2021 consid. 7.2.3).

11.3. En l'occurrence, il convient d'abord de se poser la question de savoir si le chalet litigieux a ou non été formellement mis au bénéfice d'un permis de bâtir. Dans ce contexte, l'on pourra sans autre se référer aux règles énoncées dans la jurisprudence exposée plus haut (cf. *supra*, considérant 11.2), quand bien même cette dernière a été rendue sous l'empire de l'ancien article 3 alinéa 1 aLC, qui disposait que les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur pouvaient être entretenues et modernisées, transformées ou agrandies pour autant que les travaux n'engendrent pas une aggravation de leur non-conformité au droit. La similitude entre

cette disposition et l'article 5 alinéa 1 LC, à l'exception de l'exigence relative à l'absence d'aggravation de la non-conformité au droit, permet en effet de l'appliquer par analogie, étant donné que l'article 5 alinéa 1 LC prescrit aussi que la construction en question doit avoir été érigée conformément au droit en vigueur à l'époque de sa création pour pouvoir être mise au bénéfice de la garantie de la situation acquise.

Il ressort du dossier, plus particulièrement du procès-verbal de taxation portant sur le bien-fonds n° xxx1, qu'en 1969, une chaufferie a été installée dans le chalet situé sur ce terrain, lequel a ensuite été rénové dans les années 1971-1980 (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 102). Le 22 décembre 2016, un premier projet visant à la transformation de cette habitation a été validé par le conseil communal (cf. dossier du Conseil d'Etat, p. 112), lequel n'a, comme l'admet aussi le recourant en page 2 de son mémoire de recours de droit administratif du 26 février 2021, jamais été contesté. S'ajoute à cela le fait que tant la construction que les travaux précités n'ont à aucun moment été remis en cause depuis toutes ces années. Ainsi, il existe des indices probants que cette maison a bel et bien été mise au bénéfice des permis de bâtir nécessaires à sa construction ainsi qu'aux diverses transformations dont elle a fait l'objet au fil du temps. L'arrêt du Tribunal fédéral du 21 octobre 2004 rendu dans les causes 1A.107/2004 et 1P.251/2004 n'est d'aucun secours au recourant, tant il est vrai que, dans cette affaire ayant trait à l'article 3 alinéa 1 aLC, aucun indice ne semblait justifier le fait qu'un permis de bâtir avait été délivré, ce qui n'est, on l'a vu, nullement le cas ici. De plus, on soulignera que l'article 24 alinéa 4 OC dit que pour les reconstructions, transformations et modifications de constructions et d'installations existantes, une copie des autorisations octroyées antérieurement doit être jointe au dossier, dans la mesure de sa disponibilité. Cet allègement ne figurait pas à l'article 31 alinéa 5 de l'ancienne ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss), qui exigeait expressément la production de ces documents. L'on ne saurait donc reprocher au constructeur de ne pas avoir fourni ces pièces.

Du point de vue de la conformité matérielle de cet ouvrage aux dispositions du droit public des constructions en vigueur en 1928, année de sa création, le recourant ne mentionne pas à quelle règle légale ce bâtiment contreviendrait. Le simple fait que, comme il le prétend dans son mémoire de recours de droit administratif du 26 février 2021, ce chalet ne respecterait pas la distance à la limite de trois mètres prescrite par le « Règlement cantonal du 10 mai 1938 sur la police du feu, sur la fabrication, le transport et l'emploi des matières explosives et inflammables » n'y change rien, tant il est vrai que cette maison, bâtie en 1928, est antérieure à l'entrée en vigueur de cette disposition.

Quant à la situation du chalet litigieux sur la parcelle n° xxx1, à savoir en limite ouest du n° xxx3 et à proximité de la route communale de D _____, elle constitue, au contraire de ce que pense le recourant, également un indice de nature à démontrer la licéité de cette construction. En effet, il est peu probable que le conseil communal ait donné son aval à la construction de cette maison sans pour autant octroyer une dérogation quant aux distances à la limite devant être respectées par le mur ouest de ce bâtiment, quand bien même aucune servitude de contiguïté n'est à ce jour inscrite au registre foncier (cf., à ce sujet, les ACDP A1 19 145 et A1 19 153 précités consid. 5.1.4).

Les autres critiques soulevées par le recourant dans son mémoire de recours de droit administratif du 26 février 2021 en lien avec le rehaussement de 60 centimètres de la toiture du dépôt situé en façade nord, l'installation, au niveau de ce même mur, d'une annexe apposée au bâtiment existant, laquelle serait habitable et aggraverait donc l'irrespect de la distance à la limite en lien avec la parcelle n° xxx3, tombent également à faux. Il en va de même de celles qu'il invoque en lien avec le balcon prévu en façade est et le futur garage prévu au niveau du rez-inférieur en lieu et place des locaux existants dépôt prévu au sous-sol. En effet, par ce procédé, le recourant semble sous-entendre que la garantie de la situation acquise ne permettrait pas de modifier l'apparence du bâtiment et que, partant, les modifications précitées seraient illicites. Cette approche ne saurait être suivie, la condition de la conservation de l'identité du bâti étant seulement exigée pour les constructions situées en dehors de la zone à bâtir au sens de l'article 24c alinéa 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) - disposition qui prévoit qu'hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise - respectivement au sens de l'article 42 alinéa 1 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1), qui dit qu'une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. L'on ne saurait toutefois transposer ces exigences aux constructions érigées sous l'empire de l'ancien droit et sises à l'intérieur de la zone à bâtir, dont le sort est exhaustivement régi par l'article 5 alinéa 1 LC. Pour les mêmes motifs, point n'est non plus besoin de statuer sur la question de savoir si cette construction doit ou non être qualifiée de ruine. En effet, la jurisprudence, à laquelle le recourant semble implicitement faire référence concernait une bâtisse construite en dehors de la zone à bâtir (RVJ 2012 p. 38, consid. 5b). C'est aussi à tort que le recourant critique le fait que l'annexe existante aggraverait la non-conformité au droit du bâtiment

et porterait atteinte aux voisins, puisque l'article 5 alinéa 1 LC, au contraire de l'article 3 alinéa 1 aLC, n'énonce précisément pas cette condition.

Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté.

12.1. Le recourant se plaint encore d'une violation des règles énoncées dans la LFAIE. Il soutient que le constructeur aurait, par le passé, été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquiescer lorsqu'il avait acquis le chalet sis sur le bien-fonds n° xxx1, laquelle constituait déjà une dérogation, étant donné que la surface du bâtiment existant atteignait 216,10 m² et était donc supérieure à celle de 200 m² autorisée par l'article 10 alinéa 2 OAIE. Or, le projet de construction validé le 11 décembre 2018 porterait cette surface à 239,03 m². Aucun élément n'indiquerait d'ailleurs que l'Office juridique et administratif du Service des registres fonciers et de la géomatique (l'Office juridique du SRFG) aurait octroyé une quelconque autorisation en ce sens. Le principe de coordination commanderait pourtant que le conseil communal applique ces règles d'office, l'octroi d'une seconde dérogation étant proscrit par la pratique de l'OFJ. Le risque que les dispositions précitées soient violées serait d'autant plus grand qu'il ne serait pas possible de déterminer si le nouveau dépôt projeté en dessous du futur garage sera utilisé en tant que nouvelle surface habitable. Ces griefs auraient pourtant déjà été formulés devant le Conseil d'Etat, lequel ne les avait pas traités, pas plus qu'il ne s'était penché sur la requête du recourant tendant à l'édition du « dossier LFAIE ». Ce dernier avait aussi demandé que l'intimé justifie des semaines durant lesquelles il avait habité dans ce logement. Il n'avait non plus pas été donné suite à cette demande.

12.2. En l'occurrence, le litige porte sur la régularité du permis de bâtir délivré le 11 décembre 2018 par le conseil communal et non pas sur la problématique de l'acquisition d'immeubles par des personnes résidant à l'étranger, question relevant de la compétence exclusive de l'Office juridique du SRFG (cf., sur ce point, l'article 2 du règlement du 21 novembre 2012 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [RAIE ; RS 211.410] et l'ACDP A1 16 237 du 10 mars 2017 consid. 2.2). Le grief de violation du principe de coordination est donc inopérant, dès lors qu'il appartiendra à l'autorité précitée de vérifier, en temps utile, le respect des prescriptions tirées de la LFAIE. C'est avec raison que l'instance précédente n'est pas entrée en matière sur ce grief. Point n'est donc besoin de statuer sur la question de savoir si le projet en question respecte ou non la surface maximale de 200 m² définie par l'article 10 alinéa 2 OAIE, ni sur celle de la licéité de la dérogation qui aurait hypothétiquement été octroyée au constructeur, le droit de recours de l'OFJ en cette matière ne pouvant, en toute hypothèse, rien y changer. Il en va de même de l'occupation du bâtiment par

Z _____ et de l'affectation du dépôt érigé sous le garage situé en façade est, respectivement de la question de savoir si l'édition du « dossier LFAIE » était ou non nécessaire pour la résolution de la cause. Il n'y a non plus pas lieu de déterminer si c'est à tort ou avec raison que le conseil communal n'a pas indiqué de quelconques restrictions dans le permis de bâtir du 11 décembre 2018 à ce sujet. Quant à l'arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2019 rendu en la cause 2C_808/2018, il ne saurait non plus pas être pertinent, dans la mesure où cette affaire avait trait à un cas d'application de la LFAIE *strico sensu*, non à celui de l'octroi d'un permis de bâtir. La citation partielle opérée par le recourant du considérant 3.1.2 de cet arrêt ne lui est donc d'aucun secours.

Partant, mal fondé, ce grief doit être rejeté.

13.1. Le recourant se prévaut encore d'une violation de l'article 11 LRS. À le lire, le bâtiment actuel, partiellement réduit à l'état de ruine, ne pourrait surmonter un éventuel tremblement de terre, si bien qu'elle ne satisferait pas aux réquisits « des normes SIA 260 et suivantes ». Il serait ainsi nécessaire de démolir complètement cette construction et de la reconstruire en l'équipant d'une structure parasismique adéquate ainsi que de réaliser un garage en béton armé avec une fouille à aménager sous la structure porteuse du bâtiment sur une profondeur de plus de 6 mètres, ce qui impliquerait d'excaver en partie le terrain situé sous l'habitation sise sur le n° xxx1 pour pouvoir y ériger le garage prévu. Or, à lire la jurisprudence, l'article 11 aliéna 3 LRS proscrirait de démolir et de reconstruire un bâtiment en augmentant dans le même temps sa surface utile principale. Tel serait pourtant le cas en l'espèce. En effet, le constructeur aurait admis une surface utile principale de 239,03 m². Ce calcul serait cependant erroné, car il ne tiendrait compte que des surface utiles principales, alors que l'article 18 alinéa 1 LC commanderait de tenir compte des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de construction et d'installation. En l'occurrence, il faudrait considérer que la cave et le grenier constitueraient des surfaces utiles secondaires. Les escaliers devraient, eux aussi, être pris en compte, car ils seraient des surfaces de dégagement au sens de la norme SIA 416. Quant aux balcons, ils feraient partie intégrante des surfaces externes de plancher et devraient donc aussi être pris en compte. Ainsi, les réquisits de la norme SIA 416 serait violés.

13.2. L'article 11 alinéa 1 LRS dispose que sous réserve de restrictions d'utilisation existantes ou futures du droit cantonal ou communal, le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre.

L'article 11 alinéa 2 LRS dit que de tels logements peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation selon l'article 7 alinéa 1 LRS. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.

L'article 11 alinéa 3 LRS dispose que l'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire. Hors de la zone à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction hors de la zone à bâtir.

Selon la jurisprudence et la doctrine, l'agrandissement autorisé par l'article 11 alinéa 3 LRS ne permet pas de cumuler démolition et reconstruction d'un bâtiment érigé selon l'ancien droit, ces deux travaux n'étant admis que sous l'angle de l'article 11 alinéa 2 LRS, à savoir sans augmentation des surfaces utiles principales. En autorisant un agrandissement de 30 %, le troisième alinéa constitue donc une exception au principe défini à l'article 11 alinéa 2 LRS (arrêts du Tribunal fédéral 1C_478/2019 et 1C_479/2019 du 8 mai 2020 consid. 4.1 ; Fabian Mösching, in : Stephan Wolf/Aron Pfammater, Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), 2^e éd., Berne 2021, p. 155 s., n. 15). L'expression « surface utile principale » figurant dans cette disposition doit être interprétée selon la norme SIA 416. Elle désigne les surfaces sur un niveau de plancher qui correspondent à l'affectation et à l'utilisation principale (au sens strict) du bâtiment (par exemple les pièces habitables, la cuisine, la salle de bains et les WC). Ces surfaces constituent, avec les surfaces utiles secondaires, les surfaces de dégagement, la surface des installations et les surfaces de construction, la « surface de plancher » (voir à ce propos la norme SIA 416). Les murs extérieurs sont des parties de la construction comptabilisées dans les surfaces de construction. La pose d'une isolation extérieure est autorisée sur des logements créés selon l'ancien droit, car ces travaux entraînent uniquement un agrandissement de la section du mur extérieur et non pas de la surface utile principale (cf. Message du Conseil fédéral du 19 février 2014 concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, FF 2014 2209, p. 2232).

13.3. En l'occurrence, l'on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que le projet litigieux constituerait une démolition suivie d'une reconstruction, opération que l'article 11 alinéa 3 LRS ne permet effectivement pas (cf., à ce sujet, les arrêts du Tribunal fédéral 1C_478/2019 et 1C_479/2019 du 8 mai 2020 consid. 4 auxquels le recourant fait référence). En effet, à lire l'esquisse de la façade nord, la toiture du corps de bâtiment

principal verra sa pente accentuée. Le local situé à cet endroit sera équipé d'une toiture plate et d'une porte d'entrée. Un nouvel élément de forme trapézoïdale construit en biais et couvert d'un toit à deux pans devra également prendre place en ce lieu. Le projet comprend également l'ajout d'un balcon sur ce mur, lequel sera prolongé sur le mur est de l'habitation située sur le n° xxx1 et abritera un escalier. En façade est, un garage souterrain devra également être construit sous le nouvel élément prévu en façade nord, lui-même équipé d'une ouverture. Une nouvelle ouverture verra aussi le jour, à gauche de la fenêtre existante, laquelle devra être remplacée par une porte-fenêtre. La lucarne sise en toiture devait être supprimée et une véranda s'ouvrira sur le futur balcon. Une fenêtre sera créée à l'arrière de l'annexe existant en façade sud. Le projet querellé comprend encore diverses modifications des ouvertures en façade sud, l'une d'entre elles située au second étage devant être détruite. Celle du niveau du rez inférieur sera changée au profit d'une porte-fenêtre, laquelle s'ouvrira sur le nouveau balcon prévu à cet endroit. L'annexe équipant ce mur verra aussi sa porte d'entrée et ses fenêtres modifiées. Une cheminée sera installée sur la partie ouest de la toiture. Il est à noter que le projet supprime également les volets équipant actuellement les diverses fenêtres du chalet propriété de Z _____.

À l'intérieur, l'étage devra connaître divers réaménagements, lesquels concerneront essentiellement celui des parois équipant ce niveau. Deux douches prendront place à cet endroit. Au rez-de-chaussée, un élément identique devra être construit entre le nouvel élément situé en façade nord et le dépôt situé à cet endroit. Il est aussi prévu de revoir l'agencement du séjour, du coin à manger du hall et de la cuisine, laquelle sera voisine d'un nouveau WC. Au rez inférieur, les locaux voisins du garage souterrain connaîtront aussi diverses modifications, dont un réaménagement du hall et la création d'une buanderie et d'une porte d'entrée s'ouvrant sur le garage souterrain jouxtant ce niveau, cette dernière étant voisine d'un nouveau WC. Un ascenseur desservira cet ensemble à l'avenir, un dépôt étant prévu en sous-sol, sous le garage.

Si de telles modifications sont, certes, relativement importantes, l'on ne saurait pour autant les qualifier de « démolition-reconstruction » au sens de l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 mai 2020 (causes 1C_478/2019 et 1C_479/2019) dont se prévaut le recourant. En effet, l'affaire décrite dans cette décision de justice concernait la démolition d'un logement de 125 m² et la construction de deux nouveaux immeubles d'habitation. Un tel projet est sans commune mesure avec celui dont il est question céans. L'on ne saurait donc se référer à cette jurisprudence pour juger de sa conformité aux dispositions de droit public des constructions. Ces critiques sont donc malvenues.

En revanche, il n'est, en l'état actuel du dossier, pas possible de déterminer si le projet litigieux respecte la limite de 30 % définie par l'article 11 alinéa 3 LRS. En effet, il ressort de la pièce du 16 juin 2019 que la surface habitable de l'habitation existante s'élèverait à 216,10 m². Elle correspondrait à la somme des surfaces respectives du rez inférieur (56,91 m²), du rez-de-chaussée (94,95 m²) et du premier étage (64,24 m²). Il en irait de même du projet autorisé le 26 octobre 2016. Quant au bâtiment autorisé le 11 décembre 2018, sa surface habitable serait, selon ces mêmes documents, de 239,03 m², ce qui correspondrait au rez inférieur (50,39 m²), au rez-de-chaussée (124,40 m²) et à l'étage (64,24 m² : cf., à ce sujet, dossier du Conseil d'Etat, p. 91 et p. 103). Ainsi, le nouvel état ne comprendrait qu'un supplément de 22,93 m². L'on ne peut cependant déduire de ces pièces quelles sont les surfaces qui ont été prises en compte dans ce calcul. Or, de telles données sont indispensables pour vérifier la conformité de la construction aux réquisits de l'article 11 alinéa 3 LRS. La motivation lapidaire adoptée par le Conseil d'Etat dans le prononcé juridictionnel entrepris, selon laquelle l'agrandissement litigieux n'impliquerait qu'une augmentation de 10,6 % de la surface utile principale, respectivement le fait que cette maison abriterait 4 logements que la nouvelle construction unifierait en un seul ne permettent pas de remédier à cette irrégularité. Il en va de même du fait que le conseil communal serait habilité à effectuer, dans le futur, « toutes vérifications utiles » en lien avec l'affectation du nouveau dépôt situé sous le garage souterrain prévu en façade est dans le cadre d'une éventuelle procédure de police des constructions. Quant aux remarques soulevées par Z _____ dans son écriture du 16 avril 2021 en lien avec l'application de l'indice d'utilisation du sol (IUS) en lieu et place de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), respectivement en lien avec le garage souterrain, elles sont également hors de propos, car elles ne permettent nullement de remédier à l'imprécision que l'on vient de résumer. Il appartiendra donc au conseil communal d'examiner plus avant ce point.

Partant, bien fondé, ce grief doit être admis.

14. En définitive, le recours doit être admis au sens du considérant 13.3. En particulier, le Conseil d'Etat devra procéder à un examen plus précis du respect des exigences fixées par l'article 11 alinéa 3 LRS. Il s'agira notamment de déterminer de manière exacte les surfaces prises en compte dans ce calcul. En conséquence, le prononcé attaqué est annulé et l'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour nouvelle décision après que l'instruction ait été complétée dans toute la mesure utile (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). Le présent arrêt rend sans objet la requête d'effet suspensif du 26 février 2021.

15.1. Le recourant, qui n'obtient gain de cause que sur le grief ayant trait à la non-conformité de projet aux réquisits de l'article 11 alinéa 3 LRS, supportera des frais de justice réduits d'un quart (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 2^e phrase LPJA). Ces frais comprennent, conformément à l'article 3 alinéa 1 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), un émolument qu'il y a lieu d'arrêter, au vu des critères et limites des articles 13 alinéa 1 et 25 LTar ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1125 fr. (3/4 de 1500 fr.), les ¼ restants (375 fr.) demeurant à la charge de Z _____ (art. 89 al. 1 et 89 al. 3 *a contrario* LPJA), à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

15.2. Z _____ versera au recourant, qui obtient gain de cause et a pris une conclusion en ce sens, une indemnité de dépens réduite dans la même proportion que les frais (art. 91 al. 1 et 2 LPJA) pour les deux instances de recours. Cette indemnité est fixée pour les deux instances, en l'absence de décompte, à 625 fr. (1/4 de 2500 fr : débours [les copies étant calculées à 0,50 cts l'unité] et TVA compris ; cf. art. 4 al. 3, 27 al. 1, 37 al. 2 et 39 LTar), sur le vu de l'activité déployée par l'avocat du recourant, qui a consisté principalement en la rédaction de la requête d'effet suspensif du 1^{er} février 2019, du recours administratif du 21 février 2019, des correspondances du 18 mars 2019, du 17 juin 2019, du 7 octobre 2019, du 4 novembre 2019, du 28 septembre 2020, du recours de droit administratif du 26 février 2021 et des déterminations du 1^{er} mars 2021, du 29 avril 2021 et du 11 mai 2021.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis.
2. La décision du 4 novembre 2020 du Conseil d'Etat est annulée et la cause est renvoyée afin que celui-ci rende une nouvelle décision dans le sens du considérant 13.3.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis, pour 1125 fr. à la charge de X _____ et pour 375 fr. à celle de Z _____.
4. Z _____ versera à X _____ une indemnité réduite de dépens d'un montant de 625 francs.

5. Le présent arrêt est communiqué à Maître Jacques Fournier, pour X _____, à Maître Laurent Schmidt, pour l'administration communale de Y _____, à Maître Frédéric Pitteloud, pour Z _____ et au Conseil d'Etat.

Sion, le 23 novembre 2021