

A1 22 142

ARRET DU 3 AVRIL 2023

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

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

en la cause

OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (ARE), à 3003 Berne, recourant

contre

CONSEIL D'ETAT, à 1950 Sion, autorité attaquée, et **ADMINISTRATION COMMUNALE DE MONT-NOBLE**, à 1973 Nax, autre autorité, et **X _____**, à 1965 Savièse, tiers concerné, représenté par Maître Jörn-Albert Bostelmann, avocat à 1950 Sion

(Aménagement du territoire)

recours de droit administratif contre la décision du 22 juin 2022

Faits

A. A _____ est propriétaire de la parcelle n° 3228, folio 14, aux coordonnées 598'880/116'070, au lieudit « Arbalet », à Mase, sur la commune de Mont-Noble. Sur cette parcelle se trouve une grange-écurie (rural). Le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ), homologué le 26 juin 1996 par le Conseil d'Etat, et le règlement des constructions et des zones de la commune de Mase (ci-après : RCCZ), adopté par l'assemblée primaire le 20 juin 2008 et homologué par le Conseil d'Etat le 11 mars 2009, rangent cet immeuble en zone agricole et aire forestière (art. 59 et 66 RCCZ ; art. 16 et 18 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire – LAT ; RS 700 ; art. 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 – LcAT ; RS/VS 701.1).

B. Le 2 septembre 2013, X _____, en qualité de requérant, a déposé une demande d'autorisation de construire auprès de la commune de Mont-Noble pour la transformation de la grange-écurie du n° 3228 en logement. Le projet a été mis à l'enquête publique dans le Bulletin officiel n° 38 du 20 septembre 2013 et n'a pas suscité d'opposition.

C. Le dossier d'autorisation de construire a été transmis par la commune de Mont-Noble au Secrétariat cantonal des constructions (ci-après : SeCC) en date du 24 octobre 2013 avec un préavis favorable du conseil communal de la commune de Mont-Noble.

Compétente pour accorder ou refuser l'autorisation sollicitée, la Commission cantonale des constructions (ci-après : CCC) a requis divers préavis auprès des services spécialisés :

- le 31 octobre 2013, le Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) a émis un préavis négatif, en relevant que le justificatif thermique contenait des erreurs. Il a indiqué que la construction d'annexes et les surélévations (augmentation du volume du bâtiment) ainsi que les transformations assimilables à de nouvelles constructions (p.ex. murs intérieurs et dalles évacuées) devaient être traitées comme des bâtiments à construire et mentionnait dès lors « Erreur relevée : nature des travaux → nouvelle construction » ;

- le 4 novembre 2013, la Section des constructions de l'Office cantonal de la protection civile a confirmé que la transformation envisagée n'entraînerait ni l'obligation de construire un abri, ni de verser une contribution de remplacement ;
- le 14 novembre 2013, le Service de la chasse, de la pêche et de la faune a préavisé positivement le projet. Il a relevé qu'il ne touchait pas de cours d'eau piscicole et indiqué que le projet se situait dans le district franc cantonal n° 108 Mase-Vernamiège-Vex selon l'arrêté quinquennal 2011-2015, de sorte que toutes les mesures protectrices et conservatrices de la faune et de leurs biotopes devaient être prises. Cela étant, il a précisé que compte tenu de l'existence et de l'usage actuel du bâtiment, les travaux de rénovation ainsi que l'usage futur du bâtiment n'allaient pas accroître de manière significative les impacts sur la faune et la forêt avoisinante. Enfin, il a émis une condition, à savoir que la construction d'aucun accès à véhicules ne soit autorisée, de façon à préserver les valeurs naturelles et la tranquillité de la faune dans le DFC ;
- le 19 novembre 2013, le Service des forêts et du paysage a émis un préavis positif sous diverses conditions, à savoir notamment que les travaux de terrassement ainsi que les remblais respectent une distance de 3 mètres à la délimitation forestière, que tout enlèvement d'arbres soit préalablement autorisé par le Service forestier et que les travaux tiennent compte au maximum de la protection des peuplements circonvoisins. Du point de vue de la nature et du paysage, il était indiqué que la rénovation était localisée en zone de protection du paysage et qu'il y avait dès lors lieu de ménager les milieux naturels environnants lors des travaux. Enfin, en raison de la présence d'un sentier pédestre homologué situé directement en amont de la rénovation envisagée, le Service des forêts et du paysage a requis qu'un accès sécurisé soit garanti pendant les travaux ou qu'un itinéraire de déviation soit mis en place avec balisage et que le sentier soit remis en état à la fin du chantier en cas de dégâts ;
- le 25 novembre 2013, la Sous-commission des sites a formulé un préavis négatif. Elle a indiqué que le bâtiment était digne de protection mais que rien ne maintenait l'identité. Elle a en particulier relevé que si différents points mentionnés dans le dernier préavis de la Commission des sites avaient été suivis, un point important ne l'était pas, à savoir le maintien du caractère rural de l'objet, dans la mesure où les nombreuses ouvertures projetées et leur traitement faisaient perdre toute l'identité première de ce rural ;

- le 9 décembre 2013, le Service du développement territorial a quant à lui donné un préavis négatif, relevant la non-conformité du projet avec l'art. 24d LAT ;
- le 16 décembre 2013, la Section protection des eaux du Service de la protection de l'environnement a émis un préavis positif avec diverses conditions. Elle a précisé que le projet se situait en secteur A de protection des eaux et que les eaux usées domestiques devaient être conduites dans une fosse septique ou une installation d'un autre type mais d'un rendement similaire et dès leur sortie de la fosse, être épurées et infiltrées dans le sol par un système de filtration *ad hoc*. S'agissant de la protection de l'air, le chauffage au bois devait satisfaire aux exigences de l'ordonnance fédérale du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair ; RS 814.318.142.1) : le combustible devait être approprié, la hauteur de la cheminée adaptée et un système efficace pour retenir les poussières installé ; pour le traitement des déchets de chantier, la recommandation SIA n° 430 et les directives de l'Office fédéral de l'environnement pour la valorisation des déchets de chantier minéraux de 2007 devaient être respectées.

Le traitement de la demande d'autorisation de construire a ensuite été suspendu par la CCC jusqu'à la fin de l'année 2015, dans l'attente de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) et de ses dispositions d'exécution.

D. La CCC a réactivé, le 21 mars 2016, le traitement de la demande d'autorisation de construire déposée par X _____ et a requis de ce dernier le dépôt de nouveaux plans, le dossier étant insuffisant selon l'ordonnance sur les constructions du 9 octobre 1996 (aOC). La CCC a en effet rappelé que les projets pour lesquels l'art. 24d LAT était applicable pouvaient faire l'objet de modifications si l'aspect extérieur et la structure architecturale étaient respectés et pour autant que qu'une fois l'ouvrage réalisé, le bâtiment resterait digne de protection. De plus, elle a insisté sur le fait qu'une construction jugée digne de protection ne pouvait faire l'objet d'une autorisation de construire que si les conditions de l'art 24d al. 2 et 3 LAT étaient impérativement respectées et que, dans tous les cas de figure, la transformation devait permettre de maintenir le caractère rural et la dignité du bâti existant. Enfin, elle a rappelé qu'en plus d'un projet conforme à l'aOC et à la loi sur les constructions du 8 février 1996 (aLC), la qualité des plans devait pouvoir permettre de traiter le projet sous l'angle de l'art. 24d LAT. Le 19 avril 2016, la CCC a une nouvelle fois sollicité la production de nouveaux plans devant tenir compte de certaines remarques.

Après que le justificatif de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment et les informations concernant les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire lui eurent été transmis, le SEFH a formulé du préavis positif avec réserve en date du 9 mai 2016. Quant à la Commission des sites du Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA), elle a effectué une vision locale le 17 août 2016 et a requis des compléments et corrections afin de pouvoir préavisier le projet. Le 15 septembre 2016, la CCC a dès lors sollicité du requérant qu'il apporte encore des modifications au projet, qu'il produise des compléments et de nouveaux plans et tenant compte d'une liste de remarques.

Le 2 décembre 2016, la Commission des sites du SBMA a estimé que le bâtiment était digne de protection, précisant qu'il revêtait des qualités patrimoniales évidentes, notamment dans sa position (composante pour l'image du site et représentative du monde de l'élevage en partie aval du village) ainsi que vernaculaire dans ses principes constructifs et sa matérialité, son emplacement isolé au sein d'un environnement directement agricole lui conférant une importance particulière dans le site. Le projet, s'il ne prévoyait aucune modification de volume, à l'exception d'une légère excavation au rez avec reprise en sous-œuvre des murs existants, et que les typologies des façades d'origine et des percements existants étaient maintenues, seule une nouvelle ouverture étant proposée en façade nord. La Commission des sites précisait encore que la finesse de la toiture était conservée avec la pose de l'isolation entre chevrons ainsi que grâce à la couverture en pierre. Enfin, au niveau du terrain naturel, aucun aménagement extérieur n'était prévu et il devait s'intégrer un panneau solaire 150x50 cm, dans le pan de toiture. La Commission des sites a donc préavisé positivement le projet selon les plans corrigés du mois d'octobre 2016.

E. Par décision du 15 décembre 2016, notifiée le 25 janvier 2017, la CCC a décidé de mettre sous protection le bâtiment sis sur la parcelle n°3228, en se basant sur ce préavis favorable de la Commission des sites du 2 décembre 2016, qu'elle reproduisait ainsi :

« A. RAPPORT [...] »

1. EVALUATION PATRIMONIALE

1a. Valeurs générales

Paysagère, territoriale et d'intégration : *Appartenance à une formation territoriale caractéristique*

Ce rural isolé au milieu des prés, en aval du village de Mase, est une composante typique et familière du monde de l'élevage aux alentours de nos villages de moyenne altitude. Implantée directement dans le terrain naturel et construite avec des matériaux du lieu, elle participe et s'intègre harmonieusement au site.

Typologique : *Appartenance à un type particulier, représentatif d'une période, d'un style, d'un mouvement stylistique, artistique ou artisanal reconnu.*

Il s'agit ici d'une grange-écurie qui, comme le grenier et le raccard, est l'une des principales constructions de la vie pastorale valaisanne. Celle-ci est destinée à l'élevage des bovins et sa typologie est déterminée par deux fonctions essentielles selon les conditions saisonnières : l'abri du bétail et l'affouragement. Ainsi réalisée sur deux niveaux, cette grange-écurie se compose sous un même toit, de l'étable pour les bovins au niveau inférieur et à l'étage, d'un espace permettant d'enranger le foin pour l'hiver, récolté durant l'été directement sur le site.

Valeur constructive : *Ingéniosité structurelle, détails de construction, savoir-faire. Mise en valeur des matériaux.*

Au niveau inférieur, l'étable est réalisée dans un socle partiellement en pierre et semi-enterré en amont assurant stabilité et assise à niveau pour la partie supérieure. Sa façade aval est en bois, composée de colonnes et de planches avec ouverture centrale. Au niveau supérieur, la grange est constituée d'une enveloppe de madriers croisés à mi-bois aux angles (cotzon). Sur les façades amont et aval, des aiguilles les maintiennent jusqu'à la faitière. Ouvertures existantes en façade sud (porte principale pour l'affouragement). La toiture est en pierre de la région.

Authenticité : *le bâtiment en question est dans son état d'origine*

1b. Etat de conservation :

Le bâtiment en question est authentique et n'a pas subi de transformation. Un assainissement partiel des murs en pierre et de la charpente (chevrons, lambris, couverture en pierre) sont cependant nécessaires.

2. DIGNITE DE PROTECTION : Le bâtiment est jugé digne de protection

Au vu des valeurs ci-dessus, l'objet en question revêt des qualités patrimoniales évidentes notamment dans sa position, (composante importante pour l'image du site et représentative du monde de l'élevage en partie aval du village) ainsi que vernaculaire dans ses principes constructifs et sa matérialité. Son emplacement isolé au sein d'un environnement directement agricole lui confère une importance particulière dans le site.

2a. Substance à conserver :

<u>Implantation</u>	Aucun déplacement de l'objet existant
<u>Terrain naturel</u>	Topographie et alentours à préserver sans aménagement extérieur ou accès
<u>Volumétrie</u>	Maintien du volume existant sans agrandissement et sans démontage-remontage
<u>Structure</u>	Maintien des structures porteuses principales intérieures (assainissement possible en respectant les systèmes constructifs (matériaux, dimensions, section...))
<u>Enveloppe</u>	Maintien du socle et de sa matérialité (murs en pierre) - maintien des façades et de leur typologie, seuls quelques madriers touchés pourront être remplacés à l'identique. Pour les ouvertures, utilisation des percements existants sous réserve de minimes nouvelles ouvertures à justifier pour des motifs importants.
<u>Toiture</u>	Maintien de la toiture ; dans ses dimensions, sa finesse, sa matérialité et sa technique de construction.

3. PROJET

Le projet a été corrigé selon le préavis du SBMA et répond aujourd'hui à l'ensemble des conditions ci-dessus notamment :

Aucune modification de volume à l'exception d'une légère excavation au rez et avec reprise en sous œuvre des murs existants, maintien des typologies de façades d'origine et des percements existants, seule une nouvelle ouverture est proposée en façade nord.

On précise encore que la finesse de la toiture est conservée avec la pose de l'isolation entre chevrons ainsi que du matériau de couverture en pierre. Au niveau du terrain naturel, aucun aménagement extérieur n'est prévu.

En toiture, il est proposé la pose d'un panneau solaire 150x50 cm, intégré dans le pan de toiture.

- Que la décision de protection assure :
 - a) que la construction est digne de protection sur la base des critères d'identification tels que caractéristiques et éléments typiques du paysage, propres à renseigner sur l'évolution de la civilisation ;
 - b) que la construction sera effectivement maintenue dans son état digne d'être protégé et respecte son aspect extérieur et sa structure architecturale une fois le changement d'affectation autorisé (art. 4 al. 2).

- Que la décision de protection contient les principales caractéristiques de la construction à protéger et définit les obligations correspondantes liées à l'octroi d'une autorisation de construire (art. 5 al. 1)
- Que la construction mérite d'être déclarée digne de protection.

F. Par décision du 15 décembre 2016, notifiée le 25 janvier 2017, la CCC a délivré à X _____ l'autorisation de construire demandée.

G. Le 7 février 2017, l'ARE a interjeté recours auprès du Conseil d'Etat à l'encontre des deux décisions précitées et a conclu comme suit :

« Plaise au Conseil d'Etat :

1. Accorder l'effet suspensif du recours ;
2. Admettre le recours ;
3. Annuler l'autorisation de construire du 21 décembre 2016 et la décision de protection du bâtiment du 21 décembre 2016 ».

A l'appui de son recours, l'ARE a tout d'abord invoqué qu'un bâtiment qui était mis sous protection en vue d'une autorisation sur la base de l'art. 24d al. 2 LAT et qui ne faisait partie jusqu'alors d'aucun inventaire, n'atteignait vraisemblablement pas le degré de protection nécessaire. De son point de vue, un bâtiment qui n'avait pas au moins été désigné par le canton comme bien culturel d'importance cantonale dans une procédure selon l'art. 32b let. f de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 7001) ou l'art. 52a al. 6 OAT, n'était en règle générale pas un objet digne de protection au sens de l'art. 24d LAT. Par ailleurs, l'ARE a soutenu que le seul fait qu'un bâtiment connaissait des éléments architecturaux typiques pour la région ne justifiait pas une dérogation selon l'art. 24d LAT, puisque de tels éléments devaient forcément exister sur beaucoup de bâtiments, sinon ils ne seraient pas typiques, ce qui ferait que l'application d'une disposition dérogatoire deviendrait la règle. Il a également relevé qu'*in casu*, la grange-écurie n'avait jamais été mise sous protection jusqu'alors et qu'elle n'avait été jugée digne d'être protégée qu'au moment où le propriétaire avait désiré la transformer en logement, ce qui constituait un indice sérieux que le bâtiment ne remplissait pas les conditions de l'art. 24d al. 2 LAT pour une mise sous protection. Enfin, l'ARE a allégué qu'il ne s'agissait, dans le cas présent, pas d'une mise sous protection stricte, concrète et effective. Il a relevé que les mesures de protection fixées sous le chiffre 2 de l'autorisation de construire étaient pour la plus grande partie de nature très générale, alors que si l'on parlait de l'idée qu'un bâtiment était digne d'être protégé, il était indispensable de fixer des mesures beaucoup plus concrètes. En outre, il a constaté que la grange-écurie semblait être un bâtiment ventilé, froid en hiver et ne se prêtant guère à une transformation en logement, la transformation envisagée demandant la pose d'un panneau solaire en toiture, l'isolation du bâtiment, la

construction d'une cuisine, d'un WC et d'une douche. Il a donc soutenu que cette construction ne se prêtait pas pour une utilisation en tant qu'habitation et que l'autorisation de construire octroyée violait ainsi l'art. 24d al. 3 let. a LAT et devait être annulée.

La commune de Mont-Noble a transmis son dossier au Service administratif et juridique de la Chancellerie d'Etat, organe en charge de l'instruction du recours, en date du 21 mars 2017, accompagné d'une détermination dans laquelle elle a rappelé qu'elle avait préavisé favorablement la rénovation de la grange-écurie en question. Par ailleurs, elle a déclaré que la grande majorité des communes ne possédant que des granges, greniers, maisons typiques et autres granges-écuries comme bâtiments dignes d'intérêt et répertoriés au patrimoine et que si même ces bâtiments n'étaient pas reconnus comme dignes d'intérêt par l'ARE, alors il n'y avait plus rien à protéger dans une bonne partie du canton.

Le 6 avril 2017, la CCC a en substance relevé que la position restrictive adoptée par l'ARE et consistant à prétendre que seuls des bâtiments avec un intérêt historique très spécial pouvaient être admis comme objets dignes de protections au sens de l'art. 24d al. 2 LAT ne reposait sur aucune base légale ni sur la jurisprudence. La CCC a rappelé à cet égard qu'il ne fallait pas se limiter à examiner si un bâtiment présentait un intérêt historique spécial mais qu'il convenait plutôt de considérer sa valeur architecturale (typologie et techniques de construction), sa valeur paysagère et de situation, sa valeur liée à son utilisation traditionnelle selon les traditions locales. Aux yeux de la CCC, il n'était en aucun cas exclu, sur le principe, que des mayens, granges ou cabanes d'alpage puissent être considérés comme dignes de protection. De plus, l'art. 24d al. 2 LAT pouvait s'appliquer à des bâtiments agricoles avec des caractéristiques particulières dès lors que, selon le Message du Conseil fédéral, il convenait d'examiner la question de savoir si le bâtiment n'était effectivement plus nécessaire à l'agriculture. La CCC a également critiqué la position défendue par l'ARE selon laquelle un bâtiment qui ne fait l'objet d'aucun inventaire n'atteignait vraisemblablement pas le degré de protection nécessaire. Elle a tenu à relever que la législation n'exigeait en aucun cas qu'un objet soit préalablement inventorié et que la procédure inspirée par le droit cantonal valaisan pour la mise sous protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT se révélait parfaitement conforme au droit fédéral. En outre, elle a affirmé qu'il n'appartenait pas à l'ARE (au travers d'une appréciation réalisée exclusivement par des juristes ne disposant pas de formation et de connaissances spécifiques à ce sujet) de remettre en question une analyse sérieuse réalisée par des professionnels reconnus dans leur domaine et pour

des objets très spécifiques à chacune des régions valaisannes et que cette autorité fédérale ne devait intervenir qu'avec retenue dans une telle appréciation et seulement si l'évaluation se révélait arbitraire. Enfin, la CCC a reproché à l'ARE de tenter de démontrer que tout bâtiment qui ne serait pas parfaitement étanche ne pourrait faire l'objet d'une autorisation de construire selon l'art. 24d al. 2 LAT, en se fondant pour cela sur le Message du Conseil fédéral. Elle a soutenu qu'il convenait plutôt de se référer aux travaux parlementaires postérieurs à ce document et a relevé que le législateur avait écarté une intervention parlementaire visant à limiter les objets aux bâtiments déjà habités (cf. intervention Semadeni ad art. 24a al. 3 let. c P-LAT, rejetée à 104 voix contre 69, in BO CN 1997 1863 ss et commentaire du parlementaire Dupraz: « Je ne vois pas pourquoi un bâtiment en dur qui ne comporterait pas d'habitation, ou qui n'aurait pas été destiné au logement auparavant, ne pourrait pas être transformé en logement »). La CCC a conclu que l'absence d'une habitation dans un bâtiment ne constituait ainsi, sur le principe, pas une condition *sine qua non* à l'application de l'art. 24d al. 2 LAT et ceci contrairement à l'opinion du Message du Conseil fédéral. *In fine*, la CCC a requis de l'autorité de recours de statuer d'abord sur la possibilité de principe d'un changement complet d'affectation pour les granges-écuries puis, dans un deuxième temps, d'examiner si le projet respecte l'art. 24d al. 2 LAT. La CCC a ainsi proposé le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

Invité à se déterminer, X _____ a fait part de sa détermination en date du 5 avril 2017. En substance, il a allégué que la conservation d'un patrimoine bâti comme celui des écuries, raccards, granges, mayens, remointzes devait passer par une transformation et adaptation moderne parce qu'il était illusoire d'envisager que les propriétaires de constructions vernaculaires investissent des sommes considérables dans le maintien de l'état actuel. En zone agricole, le seul moyen permettant de conserver ce patrimoine consistait le plus souvent en une transformation avec changement d'affectation. Il a relevé qu'en ayant conclu que la grange-écurie concernée était digne de protection et en permettant un changement complet d'affectation pour en assurer la conservation à long terme, la CCC restait dans une logique philosophique et juridique évidente en matière d'aménagement du territoire; à défaut de telles dérogations, de nombreux objets patrimoniaux sis en zone agricole tomberaient en ruine alors qu'ils méritaient de subsister. Le recourant a d'autre part insisté sur le fait que les dérogations relevaient de l'appréciation des autorités cantonales qui avaient mis en place une pesée des intérêts très stricte, comme cela ressortait des motifs indiqués dans l'autorisation de construire octroyée par la CCC. Il a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

Le 6 juin 2017, l'ARE a déposé sa réplique et a notamment indiqué que l'examen des observations de la CCC ne changeait rien à son appréciation. Il a maintenu que le bâtiment n'était pas un bien culturel d'importance cantonale et qu'il ne méritait pas une mise sous protection rendant possible la transformation prévue conformément à l'art. 24d LAT. Il a également rappelé que le seul fait qu'un bâtiment contienne des éléments architecturaux typiques pour la région ne justifiait pas une dérogation selon l'art. 24d LAT, de tels éléments existants forcément sur beaucoup de bâtiments (sans quoi ils ne seraient pas typiques), ce qui ferait que l'application d'une disposition dérogatoire deviendrait la règle. De son point de vue, il était au contraire nécessaire que le bâtiment dispose d'une valeur singulière comme témoin architectural. Il a finalement précisé que la grange-écurie était un bâtiment ventilé, froid en hiver et sombre et qu'elle ne se prêtait guère à une transformation en logement et que l'art. 24d al. 3 let. a LAT prévoyait que de telles autorisations ne pouvaient être délivrées que si la construction se prêtait à l'utilisation envisagée, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'occurrence. Il a confirmé en tout point son recours du 27 février 2017.

Le 22 juin 2022, le Conseil d'Etat a rejeté le recours de l'ARE et classé la requête d'effet suspensif. Il a tout d'abord indiqué que l'ancien droit des constructions devait s'appliquer car la décision rendue par la CCC avait été délivrée le 15 décembre 2016 soit avant l'entrée en vigueur du nouveau droit. L'autorité a ensuite examiné si les conditions d'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur l'art. 24d LAT étaient remplies. En particulier, elle a considéré que le réquisit d'une mise sous protection des biens d'importance culturelle, fondée sur l'art. 5 aLC (en lien avec l'art. 24d al. 2 LAT) n'avait pas été violé quand bien même l'objet n'avait pas été mis sous protection avant le 15 décembre 2016. Le Conseil d'Etat a ajouté qu'il n'avait à ce titre pas de motifs de s'écarter du rapport circonstancié établi par la Commission des sites et qu'il devait, au contraire, faire preuve de retenue, puisque cette analyse portait sur des questions techniques et, qu'en tout état de cause, ladite Commission n'avait pas outrepassé son pouvoir d'appréciation.

En outre, le CE a en particulier relevé que les réquisits de l'art. 24d al. 3 let. a LAT étaient vérifiés car ce changement d'affectation permettait d'assurer la conservation à long terme du bâtiment dès lors que ce type de rural était menacé de disparaître purement et simplement du paysage s'il devait être maintenu tel quel. De plus, cette grange-écurie n'était plus utilisable pour l'économie agricole, car les normes de détention des animaux s'opposaient clairement à sa réfection. Seuls quelques madriers devaient finalement être changés, si bien que la typologie des façades d'origine et des percements existants était

maintenue. L'art. 24d al. 3 let b LAT était également respecté car les plans autorisés montraient que l'aspect extérieur ne changeait pas. Les autres conditions prévues à l'art. 24d al. 3 LAT n'étant pas contestées par l'ARE, l'autorité a considéré, sans plus autre développement, qu'elles étaient remplies.

H. Par écriture du 29 août 2022, l'ARE a interjeté un recours de droit administratif en concluant à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat du canton du Valais du 22 juin 2022 et à l'annulation de l'autorisation de construire du 21 décembre 2016, à l'octroi de l'effet suspensif ainsi qu'au refus de délivrer le permis de construire pour la transformation d'une grange-écurie en logement. A l'appui de ses griefs, il soutient que l'autorité attaquée a violé l'art. 24d LAT sous différents aspects. L'ARE considère tout d'abord que le bâtiment n'est pas digne de protection. A ce titre, il a critiqué l'absence de prise en considération de l'ATF 147 II 465 qui pose que la mise sous protection d'une grange-écurie pour son importance pour le site ne suffit pas pour pouvoir bénéficier d'une dérogation au sens de l'art. 24d LAT. Le fait que la bâtisse présente en l'occurrence des éléments architecturaux typiques de la région ne suffit pas pour justifier une dérogation. Le recourant estime également que cette transformation contrevient à l'art. 24d al. 3 let. a LAT, car le bâtiment qui, initialement est ventilé et froid en hiver, requiert la pose d'un panneau solaire, l'isolation du bâtiment, la construction d'une cuisine, d'un WC et d'une douche de sorte que la grange-écurie ne se prête pas à un logement. Il soutient finalement que l'art. 39 al. 2 OAT en relation avec l'art. 43a OAT ont été violés car il n'est pas plausible que les conditions de ces dispositions soient remplies dans le cas d'espèce.

Invitée à se déterminer, la commune de Mont-Noble y a renoncé par courrier du 14 septembre 2022.

Le 13 septembre 2022, la CCC a également renoncé à se positionner en proposant le rejet du recours.

Le Conseil d'Etat a déposé son dossier le 21 septembre 2022 en proposant le rejet du recours et se référant aux motifs de sa décision.

X _____ s'est déterminé le 10 octobre 2022 en concluant au rejet du recours.

Considérant en droit

1.1 L'ARE a qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. b de la de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives : LPJA ; RS/VS172.6, art. 89 al. 2 let. a et 111 al. 2 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 133.110), et 48 al. 4 OAT contre la décision du Conseil d'Etat du 22 juin 2022.

Pour le reste, il a procédé régulièrement (art. 78 al. 1 let. a, 80 al. 1 lit. b et c, 46 et 48 LPJA), sauf quand il conclut à l'annulation de la décision du 15 décembre 2016 de la CCC à laquelle s'est substituée celle du 22 juin 2022 du Conseil d'Etat statuant sur le fond du recours administratif du 27 février 2017 pourvu d'un effet dévolutif complet (art. 47 et 60 al. 1 LPJA), de sorte que seul le prononcé de cette juridiction est une décision de dernière instance dans l'acception de l'art. 72 LPJA (cf. p. ex. ACDP A1 16 273 du 8 septembre 2017 consid. 1 ; RVJ 2019 consid. 1.2, p. 20).

La requête d'effet suspensif est sans objet, car l'art. 46 aLC et l'art. 54 let. b aOC qui en est le corollaire (cf. *infra* consid. 1.2) ne valent que dans l'instance devant le Conseil d'Etat, à l'exclusion de l'instance de recours de droit administratif où sont applicables les art. 80 al. 1 let. d et 51 al. 1 LPJA qui dotent le recours céans d'un effet suspensif que le prononcé entrepris n'a pas retiré à titre préventif et dont personne n'a demandé l'extinction (cf. art. 51 al. 2 à 4 LPJA).

1.2 La loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1) et l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS / VS 705.100) sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018. L'art. 67 al. 1 LC et la 1^{ère} phrase de l'art. T1-1 OC abrogent, à partir de cette date, une loi du 8 février 1996 (aLC) et une ordonnance du 9 octobre 1996 (aOC) aux titres identiques, au vu desquelles la cause sera néanmoins jugée, attendu la deuxième phrase de l'art. T1-1 OC, règle de droit transitoire applicable aux recours encore pendants le 31 décembre 2017 et dirigés contre des autorisations de construire (cf. p. ex. ACDP A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 4 ; A1 17 123 du 20 avril 2018 consid. 1).

2. Le litige concerne la décision du Conseil d'Etat confirmant la validité du permis de bâtir délivré par la CCC, le 15 décembre 2016, à X _____, pour la transformation

d'une grange-écurie en logement, ainsi que la décision de mise sous protection de ce bâtiment rendue le même jour par cette autorité.

3.1.1 Le changement d'affectation d'un ouvrage est considéré comme une transformation soumise par le droit fédéral à autorisation de construire (art. 22 al. 1 LAT ; Alexander RUCH, in : Heinz Aemisegger et al. [éd.], Commentaire LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, Genève/Zurich/Bâle 2020, n. 42 ad art. 22 LAT). Le droit cantonal a repris ce principe à l'art. 15 al. 1 aLC.

Dans la mesure où le projet prévoit la transformation d'une grange-écurie en logement, il ne constitue pas une construction conforme à la zone agricole et desservant une exploitation agricole (art. 16a et 22 LAT), si bien qu'aucune autorisation ordinaire ne saurait être délivrée. Il convient dès lors d'examiner si l'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur les art. 24 ss LAT et, en particulier sur l'art. 24d al. 2 LAT, est envisageable. Ces conditions sont relativement strictes, compte tenu des conséquences importantes pour la séparation des zones constructibles et non constructibles (ACDP A1 22 145 du 26 janvier 2023 consid. 4).

3.1.2 Selon l'art. 24d al. 2 LAT, le changement d'affectation de constructions et d'installations situées hors des zones à bâtir et jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente (let. a) et que leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (let. b). Cette disposition vise à éviter que des constructions qui contribuent de manière décisive à façonner le paysage ou qui sont particulièrement précieuses du point de vue de la protection des monuments ou de l'histoire culturelle ne tombent en ruine ou ne soient démolies (Message du Conseil fédéral concernant une révision partielle de la LAT du 22 mai 1996, FF 1996 III p. 513 ss, en particulier p. 542).

3.1.3 Les bâtiments qui doivent faire l'objet d'un changement d'affectation au sens de l'art. 24d al. 2 LAT doivent répondre à des exigences particulières. Cette disposition exige en effet que les constructions ou installations – dont le changement d'affectation est requis – soient formellement mises sous protection en tant qu'objet individuel digne de protection ; la protection doit être accordée au plus tard au moment où l'autorisation dérogatoire est délivrée (Bernhard WALDMANN / Peter HÄNNI, Stämpflis Handkommentar, Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n. 13 ad art. 24d LAT). De plus, elles doivent être matériellement dignes de protection en tant qu'objets individuels (Message du 22 mai 1996 relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 1996 III p. 513 ; Peter HÄNNI, Planungs-, Bau-, und besonderes

Umweltschutzrecht, 6^{ème} éd. 2016, p. 223 s. ; Chantal DUPRÉ, in : Heinz Aemisseger et al. [éd.], Commentaire LAT VLP-ASPAN, Genève/Zurich/Bâle 2010, n. 23 ad art. 24d LAT). Ces conditions sont cumulatives (ACDP A1 22 145 du 26 janvier 2023 consid. 4.1).

La nécessité de protection peut résulter de la valeur intrinsèque d'un bâtiment (objet isolé d'une qualité remarquable) ou d'un ensemble de bâtiments (cf. Rudolf MUGGLI, in : Heinz Aemisseger et al. [éd.], Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, Zurich 2017, n. 23 ad art. 24d LAT). Cette valeur propre est déterminée par le type de construction, la qualité architecturale, les techniques artisanales, l'état de conservation, l'âge et la rareté de l'objet. La doctrine dominante soutient que la construction doit également être mise sous protection si elle présente une valeur de situation supérieure à la moyenne, laquelle s'apprécie du point de vue du paysage environnant. En revanche, il ressort des considérants du Tribunal fédéral dans l'ATF 147 II 465 qu'une éventuelle valeur de situation importante ne permet pas à une construction d'être protégée si elle ne dispose pas d'une valeur intrinsèque notable. Il est donc nécessaire que la construction soit matériellement digne de protection en tant qu'objet unique (ACDP A1 22 145 précité consid. 5.1). Pour les constructions qui ne présentent, isolément, pas de valeur particulière, mais qui forment avec le paysage un ensemble digne de protection, un changement d'affectation, aux conditions de l'art. 39 al. 2 à 5 OAT, est envisageable (ATF 147 II précité 4.3.1 ; Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 24 ad art. 24d LAT).

3.1.4 La protection des ouvrages dignes de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT est régie par le droit cantonal (arrêt 1A.208/2006 du 24 mai 2007 consid. 4.3). Contrairement à la procédure prévue à l'art. 39 al. 2 OAT (voir ci-après), le droit fédéral ne contient pas d'exigences procédurales à cet égard. Selon l'art. 24d al. 2 LAT, il est néanmoins nécessaire que la protection matérielle du bâtiment soit déterminée dans une procédure formelle selon des critères techniques objectifs. Il convient dès lors, en cas d'octroi d'une autorisation dérogatoire, d'examiner si la protection de la construction dont le changement complet d'affectation est envisagé est matériellement justifiée au sens de l'art. 24d al. 2 LAT (cf. art. 25 al. 2 LAT) et ceci même si la décision formelle de protection est déjà juridiquement contraignante (ATF 147 II 465 précité consid. 4.3.2 et les réf. citées). L'art. 24d al. 2 LAT se réfère aux constructions et installations existantes qui sont considérées comme dignes de protection en raison de leur valeur architecturale, historique, culturelle ou paysagère et qui sont reconnues comme telles. A cet égard, l'exigence d'après laquelle les objets concernés soient matériellement dignes de protection exclut du champ d'application de l'art. 24d al. 2 LAT les constructions qui ne

présentent aucune valeur propre ou aucune valeur de situation particulière, constatée sur la base de critères objectifs (Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 23 ad art. 24d LAT).

Cette disposition se distingue de l'art. 39 al. 2 OAT qui s'applique aux constructions existantes qui méritent d'être protégées en raison de leurs caractéristiques paysagères. Dans ce cas, les bâtiments et le paysage doivent être protégés en tant qu'unité et faire l'objet de mesures de protection dans le cadre de la planification de l'utilisation. Le plan directeur cantonal définit les critères pour les paysages dignes de protection. Cette disposition poursuit donc un autre objectif de protection que celui des constructions individuelles dignes de protection (art. 24d al. 2 LAT). De plus, elle pose des exigences formelles plus élevées à l'objet protégé (Chantal DUPRÉ, in: RPG Kommentar, Stand Februar 2010, n. 34 ad art. 24d; cf. aussi ATF 145 II 83 consid. 8).

3.1.5 Le changement d'affectation de l'art. 24d al. 2 LAT ne concerne pas seulement les bâtiments d'habitation, mais aussi tous les types de constructions existantes, en particulier les bâtiments agricoles et industriels, indépendamment de leur conformité à l'affectation de la zone ou de leur localisation. Il est toutefois nécessaire que les constructions concernées se trouvent légalement en dehors des zones à bâtir, qu'elles soient encore utilisables, c'est-à-dire que les structures porteuses, les sols et le toit soient en majeure partie intacts (arrêts 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1, 1C_204/2019 précité consid. 2.2). Il peut donc s'agir d'étables, de granges, de mayens, de chalets d'alpage, de fours, de bâtiments destinés au séchage du tabac, de moulins ou de lavoirs (Message du Conseil fédéral concernant une révision partielle de la LAT du 22 mai 1996, FF 1996 III p.542), qu'ils apparaissent comme objet individuels ou comme groupes de constructions (ACDP A1 22 145 précité consid. 5).

3.1.6 Pour que l'art. 24d al. 2, LAT soit applicable, il faut en outre prouver que la conservation durable de la construction ou de l'objet ne peut pas être assurée autrement que par un changement d'affectation (ACDP A1 22 145 précité consid. 5.1).

Les conditions strictes de l'art. 24d al. 3 let. a-e LAT doivent également être remplies pour l'octroi d'une dérogation. Il est notamment exigé que la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité (let. a). En outre, l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment

doivent demeurer, pour l'essentiel, inchangés (let. b) et aucun intérêt prépondérant ne doit s'y opposer (let. e).

L'autorisation exceptionnelle permet le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation à protéger. Les changements d'affectation sont possibles aussi bien à des fins commerciales qu'à des fins d'habitation. Ce changement d'affectation peut également s'accompagner d'adaptations architecturales, pour autant que l'aspect extérieur et la structure de base du bâtiment restent pour l'essentiel inchangés (Bernhard WALDMANN/Peter HÄNNI, *op. cit.*, n. 13 et 15 ad art. 24d LAT).

3.1.7 Tout comme l'art. 24c LAT, l'art. 24d LAT concrétise la garantie de la situation acquise découlant de la garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999, [Cst, RS 101] ; arrêt 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1 ; Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 11 ad art. 24c LAT). Il en découle que, pour bénéficier de la protection de la situation acquise, la construction concernée doit être utilisable conformément à sa destination (arrêt 1C_204/2019 du 8 avril 2020 consid. 2.2), ce qui exclut que des ruines soient transformées en des constructions à nouveau utilisables (Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 16 ad art. 24c LAT). L'art. 24d al. 1 LAT exprime également cette préoccupation, vu que la locution « bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance » renvoie au principe – également applicable dans le cas de l'art. 24c LAT – voulant que les bâtiments à réaffecter puissent encore être utilisés conformément à leur destination (Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 13 ad art. 24d LAT). Cette exigence vaut aussi pour l'alinéa 2 de cette disposition, car les conditions d'autorisation découlent aussi de la protection de la situation acquise (ATF 147 II précité consid. 4.2.1).

3.1.8 Le 1^{er} mai 2014 est entrée en vigueur la révision partielle de la LAT du 15 juin 2012, qui met l'accent sur une densification dans les zones à bâtir déjà construites (art. 1 al. 1bis et art. 3 al. 3 let. a bis LAT; ATF 145 II 83 consid. 5.2.2). Cet objectif doit être réalisé en priorité dans les zones à bâtir et l'extension de celles-ci doit être limitée, raison pour laquelle la densification ne peut pas être déplacée sans raison convaincante dans la zone non urbanisée.

En outre, la délimitation de nouvelles zones à bâtir accroît la pression sur les zones non urbanisées. Compte tenu du nombre élevé d'objets potentiels à réaffecter en dehors des zones à bâtir et du risque important de mitage qui en découle, le Tribunal fédéral pose des obstacles importants à la réaffectation à des fins d'habitation de bâtiments initialement inhabités (ACDP A1 22 145 précité consid. 4.3).

3.2 En l'espèce, le recourant conteste que les exigences de l'art. 24*d* LAT soient remplies pour deux motifs. Il soutient, d'une part, que la grange-écurie ne doit faire l'objet d'aucune mise sous protection et, d'autre part, qu'elle ne se prête pas à une transformation en logement car elle requiert la pose de panneaux solaires, d'une cuisine, d'un WC et d'une douche.

3.2.1 Il convient tout d'abord d'examiner si la mise sous protection du bâtiment respecte les exigences légales et jurisprudentielles.

L'ARE soutient que tel n'est pas le cas car la grange-écurie ne faisait partie d'aucun inventaire avant que la dérogation ne soit délivrée, ce qui montrerait qu'elle n'atteint vraisemblablement pas le degré de protection nécessaire. En outre, faute de disposer d'un caractère individuel et unique, le rural n'est selon lui pas matériellement digne de protection. Le seul fait que le bâtiment comporte des éléments architecturaux typiques pour la région ne justifierait pas une dérogation au sens de l'art. 24*d* LAT. A suivre le recourant, seule une construction, désignée par le canton comme bien culturel d'importance cantonale, dans une procédure selon les art. 32*b* let. f ou 52*a* al. 6 OAT, laquelle fait défaut céans, remplirait les conditions de l'art. 24*d* al. 2 let. a LAT (page 3 du recours). Finalement, le changement complet d'affectation ne se prêterait pas à l'utilisation envisagée (art. 24*d* al. 3 let. a LAT) (page 4 du recours).

Le grief du recourant qui consiste à dire que seuls des biens culturels d'importance cantonale doivent être qualifiés de dignes de protection ne repose toutefois sur aucune base légale et se heurte aux travaux parlementaires (cf. intervention du Conseiller fédéral Arnold Koller, Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale, 1997 IV p. 1845/1869 s.). A cela s'ajoute que l'on ne discerne pas le rapport entre les art. 32*b* let. f ou 52*a* al. 6 OAT, invoqués par le recourant et relatifs à des installations solaires sur des biens culturels, et l'art. 24*d* al. 2 let. a LAT, applicable céans. En outre, l'article 18 al. 5 aLC prévoit spécifiquement la possibilité de placer une construction sous protection par le biais d'une décision administrative, laquelle n'exige pas que le bâtiment en question soit qualifié de bien d'importance cantonale. Ainsi, le seul fait que la grange-écurie ne figure pas dans un inventaire de protection et qu'elle n'ait pas été qualifiée de digne de protection avant le 23 février 2017 ne permet pas d'en déduire une violation de l'article 24*d* al. 2 LAT.

Il en va de même en ce qui concerne une prétendue violation de l'art. 39 al. 2 OAT. Ce grief qui n'est pas motivé, ne satisfait pas aux exigences de forme (art. 48 al. 2 LPJA) car le recourant se borne en effet à indiquer qu'il n'est pas « plausible » que les conditions de cette disposition en relation avec l'art. 43*a* OAT soient pas réunies. Partant, celui-ci est

irrecevable. En tout état de cause, à supposer recevable, l'art. 39 al. 2 OAT ne trouve pas application ici car sa fonction se distingue de l'art. 24d LAT (cf. consid. 3.1.4).

3.2.2 Cela étant, il convient d'examiner si et dans quelle mesure le Conseil d'Etat s'est penché sur les arguments du recourant qui critiquent la nécessité de placer la grange-écurie sous protection. L'autorité attaquée s'appuie dans la décision attaquée sur le rapport de la Commission des sites rendu le 2 décembre 2016 et ne fait que reprendre ses considérations en estimant qu'il n'y a aucun motif de s'en écarter. La décision attaquée ne fait ainsi pas état d'un examen indépendant du projet en question. Le Conseil d'Etat fait en effet (totalement) l'impasse sur l'ATF 147 II 465 et omet de prendre dûment en compte les aspects matériels pertinents de l'arrêt correspondant en ce qui concerne la qualification de la valeur de protection de la grange-étable litigieuse. S'il est vrai que l'évaluation des projets de construction doit toujours se faire au cas par cas, celle-ci doit être effectuée en tenant compte des critères établis par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il convient de noter que dans l'ATF 147 II précité, les juges fédéraux ont précisé qu'il convenait d'examiner librement la nécessité de protection matérielle au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Cela vaut donc également pour la Cour de céans qui rend le présent arrêt (ACDP A1 22 145 du 26 janvier 2023 consid. 2.2).

A ce titre, il ressort des explications de la Commission des sites et de la CCC que la grange-étable à évaluer constitue un exemple typique de construction à vocation agricole de moyenne altitude. En raison de leur fréquence et de leur typicité familière, de telles constructions ne sont généralement pas dignes de protection en tant qu'objet individuel, du moins pas dans la mesure nécessaire pour un changement d'affectation selon l'art. 24d al. 2 LAT (ACDP A1 22 145 précité consid. 4.).

Les autorités appelées à se déterminer à ce sujet ont retenu que la bâtisse « revêt des qualités patrimoniales évidentes notamment dans sa position (composante importante pour l'image du site et représentative du monde de l'élevage en partie aval du village) ainsi que vernaculaire dans ses principes constructifs et sa matérialité. Son emplacement, isolé au sein d'un environnement directement agricole, lui confère une importance particulière dans le site ». Elles ont ainsi justifié le bien-fondé de la mise sous protection du bâtiment litigieux essentiellement par son importance pour le paysage. Toutefois, une valeur propre a aussi été attribuée au bâtiment, à savoir que la grange-écurie est « l'une des principales constructions de la vie pastorale valaisanne » dont la typologie est déterminée par deux fonctions essentielles selon les conditions saisonnières soit l'abri du bétail et l'affouragement si bien qu'elle constitue une « composante typique et familière du monde de l'élevage », construite avec les matériaux du lieu et qui s'intègre harmonieusement au

site. D'un point de vue de la structure, les autorités précédentes ont retenu que le rural se composait, au niveau inférieur, d'un socle partiellement en pierre et semi-enterré en amont assurant stabilité et assise à niveau pour la partie supérieure et, au niveau supérieur, d'une enveloppe de madriers croisés à mi-bois aux angles (cotzon).

Même si le bien-fondé de la mise sous protection de cette bâtisse repose également sur une valeur typologique, il n'en demeure pas moins que les pièces au dossier ne permettent pas de retenir que la grange-écurie revêt une importance particulière et unique en tant que témoin typique de l'élevage et de l'agriculture de montagne tels que pratiqués à l'époque de sa construction et qu'elle serait plus représentative du monde de l'élevage en périphérie qu'une autre construction de ce type, ce d'autant plus qu'il s'agit de « l'une des principales constructions de la vie pastorale valaisanne », ce qui implique, comme le soutient le recourant, l'absence de rareté du bien.

S'agissant de sa valeur constructive, il n'a également pas été démontré que le bâtiment soit particulièrement significatif, d'autant plus que le Conseil municipal reconnaît que ce type de biens, à l'instar des granges et maisons-typiques, composent la majorité des communes environnantes. Ainsi, le fait que cette grange-écurie doive être rénovée pour être conservée ne justifie pas, à elle seule, une mise sous protection. En outre, l'utilisation de matériaux de constructions disponibles localement semble aller de soi pour l'époque.

Dans ces circonstances, l'on ne peut pas retenir que la présente construction, considérée isolément, possède une valeur propre particulière. De plus, elle nécessite actuellement un assainissement partiel urgent notamment des murs en pierre et de la charpente (chevrons, lambris, couverture en pierre) ainsi que potentiellement de la toiture (cf. courrier du 17 janvier 2023). Faute de revêtir, en tant qu'objet individuel, une caractéristique particulière et unique, la grange-écurie litigieuse ne pouvait ainsi pas être mise sous protection au sens de l'article 24d al. 2 LAT.

3.2.3 La grange-écurie litigieuse n'étant pas digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, aucune autorisation dérogatoire ne pouvait être accordée pour sa transformation en logement, conformément à l'art. 24d al. 2 et 3 LAT. Cette conclusion scelle déjà le sort du recours sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les exigences de l'art. 24d al. 3 LAT.

3.3 En définitive, le recours est admis. La décision du Conseil d'Etat du 22 juin 2022 confirmant la validité du permis de bâtir délivré par la CCC, le 15 décembre 2016, à X _____ pour la transformation d'une grange-écurie en logement est annulée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

4.1 Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont mis à la charge de X _____ (art. 89 al. 1 LPJA), à qui les dépens sont refusés (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*).

Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

4.2 Il n'est pas alloué de dépens à l'ARE qui, au demeurant, n'en a pas requis (art. 91 al. 3 LPJA).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est admis. La décision du Conseil d'Etat du 22 juin 2022 confirmant la validité du permis de bâtir délivré par la CCC, le 15 décembre 2016, à X _____ pour la transformation d'une grange-écurie en logement est annulée.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____.
3. Il n'est pas alloué de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne, à Maître Jörn-Albert Bostelmann, pour le tiers concerné, au conseil municipal de Mont-Noble, à Nax, et, au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 3 avril 2023.