

A1 21 141

ARRÊT DU 11 AVRIL 2022

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Léna Jordan, greffière *ad hoc* ;

en la cause

Z_____, recourant, représenté par Maître Damien Revaz, avocat

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée

et

CONSEIL COMMUNAL DE Y_____, autorité concernée, représentée par Maître Emmanuel Crettaz , avocat et **X**_____, tiers concerné.

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 19 mai 2021

Faits et procédure

A. Z_____ est propriétaire des parcelles n° xxx1 et xxx2 sises sur la commune de Y_____, plan n° xxx, au lieu dit « A_____ », en zone d'ensemble de valeur, selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et l'art. 110 du règlement des constructions et des zones (ci-après : RCCZ) approuvés par le Conseil général le 19 juin 1996 et homologués par le Conseil d'Etat les 18 mars, 14 et 28 octobre 1998.

Sur la parcelle n° xxx2est construite une grange en pierres attenante à une maison rurale. Celle-ci figure à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), dans le périmètre xxx de la Commune de Y_____ « *Hameau de A_____, autrefois autonome, marquant l'accès au site* ». Le périmètre bénéficie d'un objectif de sauvegarde « B ». Il est spécifiquement fait référence aux parcelles concernées également sous le chiffre xxx lequel décrit une « *maison rurale de grande taille traversée par l'un des embranchements de la grand'rue ; 17^e – 18^e s* ». Une photographie de la maison figure également sous chiffre xxx. Enfin, dans le descriptif, il est précisé que l'ensemble est composé de plusieurs corps de bâtiments en madriers. L'objectif de sauvegarde « A » est attribué à cet objet individuel, impliquant la sauvegarde de la substance, à savoir : « *conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites* ». Les démolitions et constructions nouvelles sont interdites et des prescriptions détaillées doivent être fournies en cas d'intervention.

Dans le cadre d'un recensement des bâtiments communaux, un rapport a été établi en 2010 par le groupe B_____. Ce dernier indique que la grange contiguë à celle de Z_____ située sur la parcelle n° xxx3, propriété de C_____ doit être assainie de manière urgente. Il ressort en particulier de ce document que « *malgré l'importance du site et sa signification comme élément de tout un ensemble, l'ancienne auberge n'a pas été prise en compte dans la campagne d'assainissement des bâtiments aux alentours. Ainsi, le bâtiment de 2 étages articulé en 2 parties présente aujourd'hui un état de délabrement extrême [...]. Le cas le plus grave est celui de la section Ouest du mur Sud qui penche considérablement, ouvert et écroulé sur de larges surfaces vers le centre sur le plan inférieur dans la zone située en jonction avec le bâtiment voisin et l'entrée étroite à arc bombé du fenil* ».

En 2015, une grande partie du mur ouest de la grange contiguë située sur la parcelle n° xxx3 s'est écroulée. Il ressort des photographies au dossier, ainsi que du courrier du 16 août 2018 adressé à C_____ par le Service de l'édilité et de l'urbanisme de la commune, que celle-ci a procédé, par substitution au sens des art. 53 de la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC ; RS/VS 705.1) et 137 RCCZ aux mesures suivantes : *« sécurisation de la charpente en l'étayant afin d'éviter que les murs du bâtiment et des bâtiments voisins ne s'affaissent d'avantage ; évacuation des gravats de murs et autres matériaux amoncelés à l'extérieur du bâtiment »*.

B. Le 6 février 2017, Z_____ a déposé une demande d'autorisation de construire visant à démolir la grange et à remettre le terrain en l'état.

Par courrier du 8 mars 2017, la commune a retourné son dossier à Z_____ et l'a informé qu'elle ne pouvait pas entrer en matière sur sa demande car *« ce bâtiment, classé à l'inventaire de l'ISOS, fait partie d'un ensemble avec le château de A_____, qui doit être conservé. Sa restauration devra impérativement respecter son aspect d'origine. Dans l'intervalle, des mesures d'assainissement doivent donc être mises en œuvre afin de consolider la structure existante de votre bâtiment, dans le but d'éviter une plus grande dégradation »*.

C. Diverses discussions subséquentes ont eu lieu entre les autorités locales et Z_____, ainsi qu'une séance sur place le 4 mai 2017, aboutissant au dépôt d'un nouveau dossier auprès de la municipalité, le 13 juin 2017, contenant un avis d'ingénieur daté du 2 mai 2017. Celui-ci, rédigé par le bureau D_____ préconisait la démolition de la grange au vu des risques élevés pour la sécurité du public et des ouvriers appelés à travailler sur ce bâtiment.

Le 27 juin 2017, la commune informait le propriétaire qu'elle ne pouvait pas entrer en matière sur la mise à l'enquête car le dossier était incomplet selon l'art. 17 RCCZ. Dans l'optique d'une conservation du patrimoine, la commune réclamait un préavis de la Commission cantonale des sites au sujet de la demande de démolition. Les autorités communales ont complété leur évaluation, par courrier du 9 août 2017, dans lequel elles ont procédé à une pesée des intérêts en cause.

La synthèse des prises de position des organes consultés, datée du 31 octobre 2017, regroupait trois préavis positifs, tous rendus sous conditions, respectivement par le Service de l'environnement, le Service de la mobilité et le Service de protection des travailleurs et des relations du travail. Le Service des bâtiments, monuments et archéologie du canton du Valais (SBMA ; actuellement le Service immobilier et

patrimoine – SIP), quant à lui, rendait un préavis négatif tant pour la sous-commission des sites que pour la section archéologique. Il relevait, une nouvelle fois, que le site bâti était d'importance nationale selon l'ISOS, en catégorie d'inventaire B (structure d'origine) et en objectif de sauvegarde B (sauvegarde de la structure). En description, il était indiqué ce qui suit : « *Hameau de A_____ , marquant l'accès du site. Cette grange s'implante dans la continuité du front bâti constitué par une grange intermédiaire effondrée entre-temps et d'une maison rurale de grande taille (objectif de sauvegarde A). Par sa position, elle ferme l'angle sud/ouest du périmètre* ». Quant à l'état de conservation, il était retenu que ce dernier était « *correct malgré quelques problèmes statiques au niveau de l'ouverture de porte de l'étage* ». La substance du bâtiment pouvait être assainie, selon lui. La case « *visite des lieux faite* » était cochée.

Par décision du 21 novembre 2017, notifiée le 23 novembre 2017, la commune a refusé la mise à l'enquête dossier présenté par le propriétaire, en se fondant sur le préavis du SBMA.

D. Le 27 décembre 2017, Z_____ a interjeté recours administratif à l'encontre de ce refus. Il concluait à l'annulation de celle-ci et au renvoi de la cause à l'autorité compétente pour qu'elle donne suite à la procédure de demande d'autorisation de bâtir et soumette son projet à l'enquête publique, sous suite de frais et dépens.

Le recours a été admis, par décision du Conseil d'Etat du 13 mars 2019. Ce dernier a renvoyé le dossier à la Commune pour mise à l'enquête publique du projet et nouvelle décision devant être prise à l'issue d'une procédure complète.

E. Par publication au Bulletin Officiel (B.O) n° xx du xx 2019, le projet a été mis à l'enquête publique. Une opposition a été formée par X_____, propriétaire des parcelles voisines n° xxx4.

Le 30 septembre 2019, le SBMA a rendu un nouveau préavis négatif, entièrement basé sur celui de 2017, sans effectuer une nouvelle visite des lieux.

Par décision du 19 novembre 2019, notifiée le 21 novembre 2019, le Conseil communal a refusé de délivrer l'autorisation sollicitée, se rangeant entièrement à l'avis du SBMA. Il a rappelé au propriétaire son devoir d'entretien et de conservation du bâtiment existant, conformément aux art. 63 let. a et 79 let. c RCCZ.

F. Le 23 décembre 2019, Z_____ a interjeté recours administratif à l'encontre de cette décision. Dans un premier grief, il contestait l'existence de bases légales l'obligeant à conserver la substance ancienne de la grange, celle-ci n'ayant fait l'objet d'aucune décision de classement au sens de la loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites du 13 novembre 1998 (LcPN ; RS/VS 451.1). Dans un second temps, le recourant estimait que la pesée des intérêts indispensable lorsqu'une commune n'a pas concrétisé le classement ISOS dans son PAZ ou par une mesure de classement n'avait tout simplement pas été faite par les autorités communales. Les intérêts liés à l'état du bâtiment, à la sécurité de ses usagers et voisins, ainsi qu'au droit de propriété du recourant n'avaient pas été pris en compte. Il se plaignait également d'une violation du principe de proportionnalité, en ce sens que son intérêt financier avait été ignoré, en particulier quant aux coûts et à la rentabilité nulle, selon lui, des rénovations à entreprendre.

G. Par décision du 19 mai 2021, le Conseil d'Etat a rejeté le recours au motif que les communes disposaient d'un large pouvoir d'appréciation dans l'application de la clause d'esthétique prévue par l'art. 25 al. 1 LC et par l'art. 79 let. b RCCZ. Dans la présente affaire, le conseil municipal n'avait pas excédé ce pouvoir d'appréciation. En effet, la commune avait, avec raison, incorporé la grange construite sur la parcelle n° xxx2 à l'élément individuel xxx de l'ISOS, la carte y relative étant parfaitement claire à cet égard. De plus, si elle avait bien refusé d'autoriser le projet de démolition, elle ne l'avait fait que dans la mesure où aucune contrepartie n'était proposée à la suppression d'une construction faisant partie d'un ensemble bâti vieux de 200 ans au moins, auquel l'ISOS attribuait un objectif de sauvegarde « A » et situé à l'intérieur du hameau de A_____, objet important du patrimoine bâti et paysager communal. Elle n'avait, par ailleurs, pas fermé la porte à une proposition de restauration appropriée. Son approche était parfaitement soutenable dans la mesure où il incombait aux autorités communales d'apprécier si les conditions de la clause d'esthétique étaient remplies. Or, la décision communale respectait l'art. 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN ; RS 451) en ce sens qu'une pesée des intérêts correcte avait été effectuée entre, d'une part, le droit du particulier de démolir un bâtiment sis sur son bien-fonds et, d'autre part, les exigences liées à la situation de la grange mentionnée dans un inventaire à titre d'objet digne d'être conservé, étant précisé qu'aucune alternative à la démolition de l'ouvrage n'avait été présentée par le propriétaire. Enfin, c'était à bon droit que les autorités communales s'étaient fondées sur le préavis du SBMA, qui était une instance spécialisée en la matière. Par ailleurs, la grange était située en zone d'ensemble de valeur dont le but était de maintenir le caractère existant des

quartiers historiques de la Commune et dans laquelle le pouvoir d'appréciation de la municipalité en matière d'esthétique était plus important que dans les autres zones. Au vu de l'état de conservation, jugé bon par le SBMA, ce qui pouvait être confirmé par l'examen de diverses photographies figurant au dossier, les coûts de rénovations ne semblaient pas prohibitifs, de sorte que la décision attaquée était conforme au principe de la proportionnalité. Il était encore précisé qu'il était loisible au propriétaire de modifier son projet afin de respecter les objectifs de protection de l'ISOS.

H. Le 25 juin 2021, Z_____ a interjeté recours de droit administratif à l'encontre de ce prononcé. Il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Conseil municipal de Y_____ pour délivrance de l'autorisation de bâtir requise, sous suite de frais et dépens. A l'appui de ces conclusions, il a invoqué, tout d'abord, l'établissement inexact des faits. En effet, c'était à tort que le Conseil d'Etat avait tenu l'état de conservation de la grange litigieuse pour bon. L'autorité aurait ainsi ignoré plusieurs éléments du dossier, notamment le rapport de recensement des bâtiments communaux, établi en 2010, qui indiquait expressément que la grange nécessitait un « *assainissement urgent* » et qui mentionnait un « *état de délabrement extrême* ». Deux documents établis par les autorités communales elle-même signalaient l'état déplorable dans lequel se trouvait le bâtiment litigieux, soit le rapport précité ainsi qu'une lettre du 16 août 2018 adressée au propriétaire de la parcelle voisine. De même, une expertise privée produite par le propriétaire et le rapport de diagnostic amiante joint à la demande d'autorisation de construire n'avaient pas été pris en compte par l'autorité inférieure. En refusant de prendre en considération ces moyens de preuve importants sans expliquer pourquoi il les écartait, le Conseil d'Etat avait violé le droit d'être entendu de Z_____ et avait fait preuve d'arbitraire dans la constatation des faits en substituant sa propre perception aux avis exprimés par un ingénieur en génie civil et par un rapport établi par un architecte spécialisé dans le cadre du recensement des bâtiments communaux.

Dans un second grief, Z_____ reprochait aux autorités d'avoir abusé de leur pouvoir d'appréciation en ce sens qu'elles ne pouvaient pas refuser le projet du propriétaire au seul motif qu'il ne respectait pas les objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Elles ne pouvaient ainsi pas, selon lui, s'appuyer uniquement sur la clause d'esthétique pour rendre leurs décisions, compte tenu du fait que les autorités communales n'avaient pas concrétisé l'inventaire ISOS dans le PAZ ou par une mesure de classement. En procédant ainsi, la commune avait, à son niveau, omis de réaliser la pesée des intérêts que commande l'application de la clause d'esthétique. Ce n'était qu'au niveau du Conseil d'Etat que cette pesée complète avait été effectuée. Or, Z_____ estimait que cet

examen aurait dû être réalisé par le Conseil communal auquel l'autorité de recours ne pouvait pas se substituer. Enfin, l'analyse même effectuée par le Conseil d'Etat était contestée. Selon Z_____, la rentabilité des rénovations à entreprendre, l'état de vétusté du bâtiment et l'atteinte à son droit de propriété auraient été ignorés. En particulier, le fait que la grange n'apparaissait pas pour elle-même dans l'inventaire ISOS et que seule la maison attenante était recensée ne ressortait nullement de la décision entreprise, ni de la pesée des intérêts.

Par écriture du 11 août 2021, le Conseil d'Etat a transmis son dossier complet et s'est déterminé. Il a proposé le rejet du recours, sous suite de frais.

Le 7 septembre 2021, la Commune a également proposé le rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Par réplique du 20 octobre 2021, Z_____ a intégralement maintenu ses conclusions et a transmis un nouveau rapport rédigé par l'ingénieur civil diplômé SIA E_____, le 15 octobre 2021. La grange y était évaluée comme se trouvant dans un état de délabrement avancé. Il y était également indiqué que le maintien d'une telle structure dans un projet de transformation était « *totalemment disproportionné tellement les travaux de sécurisation et de réfection à effectuer sont importants* ». En conclusion, la démolition complète de l'ouvrage était recommandée, dans les meilleurs délais.

La Commune s'est déterminée sur cette dernière écriture par lettre du 27 octobre 2021, au sujet de laquelle Z_____ a déposé des observations complémentaires le 29 octobre 2021.

Le Conseil d'Etat, à qui les deux écritures susmentionnées ont été notifiées, ne s'est pas manifesté.

Considérant en droit

1.1 Le recours de droit administratif du 25 juin 2021 est recevable (art. 72,78 let. a, 80 al. 1 let. a et c, 44 al. 1 let. a, et 48 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6), hormis les griefs dirigés à l'encontre de la décision communale. En effet, on rappellera qu'en vertu de l'effet dévolutif complet du recours administratif, la décision du Conseil d'Etat du 19 mai 2021 s'est substituée 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, 3e éd. 2011, p. 812). Elle est ainsi seule attaquable césans. Les griefs précités ne pourront donc être examinés qu'en ce sens que les critiques faites au Conseil communal visaient en réalité le prononcé administratif du Conseil d'Etat du 19 mai 2021 (art. 72 LPJA).

1.2 A titre de moyen de preuve, le recourant requiert la mise en œuvre d'une expertise judiciaire tendant à déterminer l'état de conservation du bâtiment, le risque éventuel qu'il représente pour ses occupants et les personnes qui s'en approchent ainsi que les mesures à prendre pour le restaurer et leurs coûts. A défaut, il demandait à pouvoir déposer un rapport actualisé. Cette demande sera traitée conjointement avec le grief soulevé concernant la violation du droit d'être entendu et l'établissement incorrect des faits par l'autorité inférieure (cf. *infra* consid. 2.1 à 2.4). Il est toutefois d'ores et déjà précisé que le recourant a spontanément déposé un rapport actualisé, daté du 15 octobre 2021 et rédigé par E_____, expert SIA, document qui a été versé au dossier.

1.3.1 D'ordinaire, un recours doit être jugé selon la loi applicable à la date de la décision attaquée, même si cette loi a été modifiée ou abrogée dans l'intervalle, à moins que la nouvelle ne soit assortie de dispositions transitoires donnant, dans cette hypothèse, priorité au droit nouveau, ou à moins qu'un intérêt public prépondérant n'impose une telle priorité (cf. p.ex. ATF 141 II 398 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_171/2018 du 29 août 2018 consid. 7.2 et 1C_238/2017 du 24 mai 2018 consid. 2.1.1, cités in : ACDP A1 18 250 du 25 octobre 2019 consid. 2 ; ACDP A1).

1.3.2 La LC et l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) sont en vigueur depuis le 1er janvier 2018. L'art. 67 al. 1 LC et la 1ère 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 le droit transitoire applicable aux recours encore pendants le 31 décembre 2017 et dirigés contre des autorisations de construire ou les décisions refusant de telles autorisations (cf. p. ex. ACDP A1 17 239 du 17 juillet 2018 consid. 4 ; A1 17 123 du 20 avril 2018 consid. 1 ; ACDP A1 19 133 du 4 octobre 2021 consid. 1.2).

1.3.3 En l'occurrence, le recourant a déposé sa première demande d'autorisation de bâtir visant à démolir la grange et à remettre le terrain en l'état le 6 février 2017. Par décision du 21 novembre 2017, la Commune a refusé la publication au B.O du dossier. Le recours administratif interjeté à l'encontre de ce prononcé par Z_____ a été admis par le Conseil d'Etat, le 13 mars 2019, lequel a renvoyé le dossier aux autorités communales pour publication. A la suite de l'enquête publique, le Conseil communal a refusé l'octroi de l'autorisation sollicitée, le 19 novembre 2019. Dès lors que la décision entreprise résulte des suites d'une première procédure de recours, qui était pendante au 31 décembre 2017, c'est l'ancien droit qui continue de s'y appliquer.

C'est ainsi à tort que l'autorité précédente a fait application du nouveau droit (loi du 15 décembre 2016 sur les constructions). La question du droit applicable reste toutefois sans influence sur l'issue du litige, compte tenu du fait que l'art. 25 al. 1 LC appliqué par le Conseil d'Etat reprend la teneur de l'art. 17 al. 1 et 2 aLC. Ces articles constituent tous deux une clause générale d'esthétique (Message du Conseil d'Etat accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, BSGC, Session ordinaire de juin 2016).

2.1 Le recourant invoque, en premier lieu, que les faits ont été établis de manière inexacte et arbitraire dans la mesure où le Conseil d'Etat aurait ignoré des documents importants figurant au dossier. Cette autorité aurait également violé le droit d'être entendu du recourant dans la mesure où elle n'aurait nullement indiqué pour quelles raisons elle avait écarté les conclusions de l'expertise privée déposée par le recourant le 2 mai 2017.

2.2 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1). Il confère également au justiciable le droit de prendre connaissance de toute prise de position soumise à l'autorité et de se déterminer à ce propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux arguments de fait ou de droit et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur la décision (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 139 I 189 consid. 3.2).

La jurisprudence a également déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces

exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 146 II 335 consid. 5.1). Il n'est en revanche pas nécessaire que l'autorité se prononce expressément sur tous les points soulevés par les parties et réfute individuellement chacun de leurs arguments (art. 29 al. 3 LPJA ; ATF 145 IV 99 consid. 3.1 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 et ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n° 1572 ss, p. 530 ss).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11, consid. 5.3 et 142 II 218 consid. 2.8.1). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 116 la 94 consid. 2). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut aussi se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2 et arrêts du Tribunal fédéral 2D_24/2021 du 5 novembre 2021 consid. 3.7.3 et 1C_443/2020 du 8 avril 2021, consid. 3.1).

2.3 Selon la jurisprudence, le juge apprécie en principe librement une expertise et n'est pas lié par les conclusions de l'expert. Toutefois, il ne peut s'en écarter que lorsque des circonstances ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité ; il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise. Inversement, si les conclusions d'une expertise judiciaire apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses doutes. A défaut, en se fondant sur une expertise non concluante, il pourrait commettre une appréciation arbitraire des preuves et violer l'art. 9 Cst. (ATF 141 IV 369 consid. 6.1 et 133 II 384 consid. 4.2.3). Une expertise privée n'a pas la même valeur probante qu'une expertise judiciaire. Si elle est contestée, elle équivaut à une simple allégation de partie ; toutefois, l'autorité n'en est pas moins tenue d'examiner un tel moyen de preuve et d'apprécier sa portée sur les points litigieux importants (ATF 141 IV 369

consid. 6.2 et références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_275/2015 du 22 juin 2016 consid. 1.1).

2.4 En l'espèce, la motivation de l'autorité inférieure est problématique sur plusieurs points. Tout d'abord, il ne ressort nullement de la décision entreprise les motifs qui l'ont amenée à écarter les conclusions de l'expertise privée déposée par le recourant pour ne retenir que les deux préavis du SBMA. Or, selon la jurisprudence précitée (cf. consid. 2.3 *supra*), le Conseil d'Etat était tenu d'examiner ces moyens de preuve et d'apprécier leur portée sur les points litigieux, soit ici l'état de conservation de la grange, ce qu'il n'a pas fait. Il s'est, en effet, contenté de répéter que l'état avait été jugé bon par le SBMA et d'ajouter ce qui suit : *« ce qui est confirmé par l'examen des diverses photographies figurant au dossier, dont il ressort que la toiture ne présente aucun dommage significatif, et que les murs épais, bien que fissurés, ne paraissent pas déstabilisés, sous réserve d'un emplacement à proximité de l'embrasure de la porte de l'étage ; que les coûts d'une restauration de la grange, en tant que telle, ne seraient donc à première vue pas prohibitifs, le refus querellé apparaissant ainsi conforme au principe de proportionnalité »* (cf. décision entreprise, p. 6).

Or, les préavis du SBMA sont pour le moins brefs (chacun se limite à une seule page) et se contentent, en grande partie, de reprendre les objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Quant à l'état de conservation de la grange, la seule phrase s'y référant est formulée comme suit : *« L'état de conservation est correct malgré quelques problèmes statiques au niveau de l'ouverture de porte de l'étage »*. Il n'est toutefois fait aucune mention des défauts apparaissant dans les photographies, ni des coûts d'une rénovation. L'analyse de l'état du bâtiment est ainsi pour le moins superficielle. L'autorité inférieure n'a aucunement mentionné, dans ses considérants, les conclusions de l'expertise privée produite par le recourant, ni indiqué pour quelle raison elle les écartait ou pourquoi l'avis du SBMA serait prépondérant dans le cas d'espèce.

De plus, contrairement à ce qu'affirme le Conseil d'Etat, les photographies figurant au dossier tendraient plutôt à montrer un état pour le moins discutable de la grange située sur la parcelle n° xxx2. En effet, plusieurs fissures importantes sont visibles à l'œil nu sur les différentes façades, l'arche de l'entrée est visiblement partiellement écroulée sur son côté droit et les fondations ont l'air pour le moins précaires. En outre, les deux préavis du SBMA sur lesquels s'est basée l'autorité inférieure sont identiques. Il en ressort clairement qu'aucune nouvelle vision locale n'a été effectuée entre les deux dates, ni qu'aucun changement n'a été apporté au texte de ces rapports. En particulier, les

conséquences de l'effondrement de la grange voisine et des travaux de sécurisation entrepris celle-ci ne sont nullement étudiées.

Aucune pièce au dossier n'atteste les coûts d'une éventuelle rénovation de la grange. S'il est vrai que le recourant n'a pas produit de tels documents, comme l'a relevé l'autorité précédente, il n'en demeure pas moins que celle-ci ne pouvait pas affirmer qu'une remise en état de l'objet était possible et réalisable économiquement sans qu'aucune mesure d'instruction ne vise à établir si de tels coûts étaient supportables pour le propriétaire ou exigibles de lui.

Par ailleurs, bien que le recensement communal de 2010 auquel a fait référence le recourant porte sur le bâtiment sis sur la parcelle contiguë n° xxx3 et dont le mur s'est effondré en 2015, il n'en ressort pas moins que certains éléments décrits valent également pour la grange du recourant, notamment quant aux escaliers et à l'état des fondations et murs. Ces pièces n'ayant pas été commentées par le Conseil d'Etat, il n'est pas possible, sur la base de la décision entreprise, de déterminer pourquoi elles ont été purement et simplement écartées.

Dans ces conditions, le droit d'être entendu du recourant, de nature formelle, a effectivement été violé en ce qui concerne un défaut d'instruction de la cause sur les points mentionnés et de motivation de la décision entreprise, ce qui conduit – pour ce seul motif déjà et indépendamment des chances de succès au fond - à l'admission de celui-ci et à l'annulation de la décision attaquée (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

3. Partant, la cause est renvoyée au Conseil communal pour qu'il statue à nouveau sur la requête du 6 février 2017 de Z_____, qu'il examinera en tenant compte de ce qui suit (art. 80 al. 1 let. e et art. 60 al. 1 LPJA).

3.1 Dans un unique grief d'ordre matériel, le recourant s'est plaint céans d'un abus de pouvoir d'appréciation de la part de la commune et du Conseil d'Etat. Il reproche à la première de n'avoir pas effectué de pesée des intérêts dans le cadre de l'évaluation du projet et d'avoir considéré, à tort selon lui, qu'elle pouvait exiger la restauration du bâtiment en raison de sa mention dans l'ISOS. Quant au Conseil d'Etat, il lui est reproché d'avoir subsisté sa propre appréciation à celle de des autorités communales, pour réparer la motivation défectueuse de la décision attaquée devant lui. Le recourant estime également que la pesée des intérêts effectuée dans la décision entreprise n'est pas complète en ce sens qu'elle n'a pas examiné tous les éléments pertinents. En particulier, l'atteinte au droit de la propriété du recourant, qui oblige ce dernier à entretenir sa grange malgré des coûts exorbitants, a été laissée de côté, de même que la valeur patrimoniale

de l'objet en question. Il n'existait, selon lui, aucune base légale permettant aux autorités communales d'exiger la conservation de la grange en question.

3.2 La garantie de la propriété, ancrée à l'art. 26 al. 1 de la constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101), peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst.

L'interdiction de démolir porte une atteinte importante au droit de propriété du recourant, en tant qu'elle a pour effet de l'obliger à entretenir son bâtiment, malgré les coûts que cela engendre. Pour être admissible, cette atteinte doit dès lors reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (cf. art. 36 al. 1 à 3 Cst.). Le principe de la proportionnalité exige en outre qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive; ce principe interdit également toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (cf. ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173 ; (arrêt du Tribunal fédéral 1C_550/2018 du 19 novembre 2019 consid. 4.1 et les références). Conformément au principe de la proportionnalité, une interdiction de démolir sans motifs justifiés est incompatible avec la Constitution fédérale si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable (cf. ATF 126 I 219 consid. 2c *in fine* p. 222 et consid. 2h ; arrêt 1C_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 2 ; arrêt 1C_298/2017 du 30 avril 2018, consid. 3.1.2).

3.3 L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 – LPN ; RS 451). Cette protection ne souffre aucune exception lorsqu'elle intervient dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche fédérale, au sens de l'article 2 LPN.

Lorsqu'il n'est, comme en l'espèce, pas question de l'exécution d'une telle tâche, la protection des objets inventoriés est concrétisée par le droit cantonal conformément à l'art. 78 al. 1 Cst. (ATF 135 II 209 consid. 2.1). En principe, l'inventaire ISOS doit être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700 ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.3 et la référence à Thierry Largey, La protection du patrimoine in : RDAF I 2012

p. 295). Ainsi, l'ISOS déploie des effets sur les particuliers uniquement lorsque ses objectifs de sauvegarde sont concrétisés par les plans d'affectation, soit de manière médiate (Aurélien Wiedler, La protection du patrimoine bâti, thèse, Berne 2019, p. 202 et les références ; Plan directeur cantonal du canton du Valais, approuvé le 1^{er} mai 2019 par la Confédération, fiche de coordination C.3 « sites construits, bâtiments dignes de protection, voies historiques et sites archéologiques »). Dans le cas où l'octroi du permis de construire repose sur une marge d'appréciation de l'autorité et une pesée des intérêts en présence, l'ISOS doit alors être pris en considération en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 1C_583/2017 du 11 février 2019 consid. 3 et 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1).

3.4 Sous le régime de l'aLC, applicable compte tenu du dépôt de l'autorisation de démolition initial en 2017 (cf. *supra* consid. 1.3.3), l'art. 18 al. 2 prévoyait que les objets particulièrement dignes de protection ne devaient pas subir de modifications préjudiciables, ni être détournés de leur but, ni être touchés par des modifications apportées à leurs alentours. Les communes pouvaient indiquer les objets particulièrement dignes de protection dans leurs plans d'affectation des zones ou dans des inventaires. A défaut, elles décidaient de cas en cas à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 18 al. 3 aLC), à savoir via une mesure provisoire au sens de l'art. 9 al. 6 de la loi du 13 novembre 1998 sur la protection de la nature, du paysage et des sites (LcPN ; RS/VS 451.1).

3.5 Aux termes de l'art. 17 al. 1 aLC, similaire à l'actuel art. 25 LC, les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur.

Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 la 114 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4). Dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration au site, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 132 II 408 consid. 4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4 ; ACDP A1 16 256 du 28 avril 2017 consid. 3.2). C'est le cas, notamment, lorsqu'elles examinent la question de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 la précitée consid. 3d ; cf. également arrêts du Tribunal fédéral

1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1 et 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4).

3.6 En vertu de l'art. 3 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1), lorsque, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, elles sont tenues de peser les intérêts en présence. Conformément à l'art. 3 al. 1 de la loi d'application du 23 janvier 1987 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT ; RS/VS 701.1), l'aménagement du territoire communal incombe aux communes. Les communes définissent les possibilités d'utilisation des différentes zones d'affectation dans un règlement des zones et des constructions (art. 13 al. 1 LcAT). Ce règlement définit notamment les modalités de la sauvegarde du paysage et des sites ainsi que des ouvrages dignes de protection (art. 13 al.2 let. f LcAT).

3.7 En droit communal, l'art. 63 let. a et b RCCZ prévoit que toute construction doit garantir la sécurité de ses occupants et du public, à l'intérieur et à ses abords. A cette fin, le conseil communal impose toute mesures utiles.

L'art. 79 let. a RCCZ indique qu'afin d'inventorier le patrimoine culturel, architectural et naturel, le conseil communal dresse un répertoire indicatif des sites, monuments et constructions, protégés par un règlement spécifique. Toute construction doit être judicieusement architecturée ou restaurée. Le conseil communal peut refuser tout projet rompant l'harmonie ou le développement esthétique général d'un quartier (par exemple volume, choix et couleurs de matériaux, orientation, toiture, ouvertures etc.); il peut consulter des experts ou la commission cantonale des sites (art. 79 let. b RCCZ). Les façades, abords et clôtures de ces bâtiments doivent être bien entretenus et de bel aspect; le CC peut exiger toute restauration ou réparation nécessaire (art. 79 let. c RCCZ).

L'art. 81 RCCZ précise que les bâtiments désignés comme monuments culturels sur les plans spéciaux et indicatifs, établis par la commune, sont des témoins représentatifs du patrimoine architectural. Ils demandent, par leur valeur architecturale, artistique, historique ou scientifique, des mesures de protection en vue de la conservation de leur substance ancienne et de la sauvegarde de leur authenticité (let. a). Les monuments culturels méritent d'être conservés. Ils ne peuvent être transformés sans l'accord de l'administration communale et de l'office cantonal des monuments historiques. Les projets affectant ces bâtiments ou leur environnement immédiat sont soumis, pour

préavis, à l'office des monuments historiques (let. b). Les autres bâtiments importants pour le site sont traités par la commune selon les inventaires des zones d'ensemble de valeur. En cas de modification ou de démolition, ils devront être documentés (let. c).

Le but de la zone d'ensemble de valeur, dans laquelle sont situées les parcelles concernées n° xxx1 et xxx2 de Z_____, est de maintenir le caractère existant des anciens quartiers. Sont encouragés la protection, l'entretien et la rénovation des constructions existantes (art. 110 let. a RCCZ). La commune établit un inventaire des bâtiments caractéristiques (selon art. 36): bâtiment très intéressant à protéger; il constitue pour la zone un exemple particulièrement intéressant qui ne devrait pas être modifié ; bâtiment intéressant à sauvegarder avec un minimum de transformation ; bâtiment caractéristique à maintenir sans en changer le caractère, transformations mineures possibles ; bâtiment dont l'emprise au sol et le volume participent à l'ensemble; leur conservation ou leur remplacement aide à garder l'image de l'ensemble du quartier ; bâtiment sans intérêt particulier, neuf ou transformé ; construction à démolir pour assainissement du quartier. Ce document lie les autorités et les particuliers. Il peut être consulté par les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformation, de changement d'affectation ou de démolition, le CC veillera à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et au besoin d'expropriation des bâtiments (art. 110 let. c RCCZ).

Enfin, les inventaires et prescriptions y relatives doivent être mis à l'enquête publique durant 30 jours et approuvés par le Conseil d'Etat. Ils lient les autorités et les particulier et ils peuvent être consultés auprès de la Commune (art. 36 let. b RCCZ).

3.8 En l'espèce, le refus du permis de démolir porte atteinte au droit fondamental de la garantie de la propriété du recourant. Le Conseil d'Etat soutient que cette atteinte serait admissible, dès lors que la préservation du bâtiment existant constituerait un intérêt prévalant sur celui du propriétaire.

La grange litigieuse figure dans un recensement communal datant de 2010, lequel n'a cependant jamais été concrétisé par un inventaire en bonne et due forme. Par ailleurs, aucune autre mesure conservatoire, au sens de l'art. 9 al. 6 LcPN, n'a été prononcée. Or, l'art. 79 let. a RCCZ prévoit la réalisation d'un inventaire indicatif des sites, monuments et constructions protégés par une règlement spécifique. Dans la zone d'ensemble de valeur un inventaire des bâtiments caractéristiques doit également être effectué (art. 110 let. c RCCZ). Il ressort du dossier que la Commune ne dispose d'aucun

inventaire de ce type. Seul le rapport de recensement des bâtiments communaux, daté de 2010 et jamais mis à l'enquête, a été transmis par les autorités communales (cf. pièce 11 du dossier communal). Or, l'art. 36 RCCZ prévoit précisément que les inventaires communaux doivent être mis à l'enquête publique durant 30 jours et approuvés par le Conseil d'Etat. Les documents transmis par les autorités communales ne lient donc pas les autorités, ni les particuliers, dès lors que la procédure d'adoption prévue dans le RCCZ n'a pas été respectée. Les parcelles de Z_____ ne figurent pas plus dans des plans spéciaux et indicatifs des monuments culturels tels que ceux prévus à l'art. 80 let. a RCCZ.

On se trouve ici dans un objectif de sauvegarde A de l'ISOS, préconisant la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Compte tenu du fait que l'ISOS n'est pas concrétisé dans les lois cantonales, ni dans aucun plan d'affectation communal, il ne doit être pris en compte qu'en tant que manifestation d'un intérêt fédéral dans le cadre de la pesée des intérêts (cf. *supra* consid. 3.3). La valeur patrimoniale de l'ensemble bâti, situé dans le hameau de A_____ et comprenant l'auberge (maison rurale de grande taille) et la grange de deux étages est incontestée. Néanmoins, cet intérêt seul ne suffit pas, en l'état actuel des choses, à empêcher leur démolition.

En effet, il faut tout d'abord souligner que contrairement à l'avis du recourant, la Commune a bien effectué une pesée d'intérêt, dans sa lettre du 9 août 2017, transmise en complément du premier refus de publier le projet du 27 juin 2017. Elle n'a cependant pas pris en compte l'intérêt financier du propriétaire lors de sa décision, notamment la rentabilité des rénovations à entreprendre (cf. *supra* consid. 3.2). Il ressort du dossier, en particulier des photographies, des rapports d'expertises privées de 2017 et 2021 et du recensement communal de 2010, que la grange se trouve dans un état de délabrement important. Le recensement de 2010 va même jusqu'à mentionner un « *état de délabrement extrême* ». Selon ce rapport, les murs d'enceinte en moellons présentaient de nombreuses détériorations et fissures souvent étayées de manière rudimentaire. Par ailleurs, la seconde partie de la grange, située sur la parcelle contiguë n° xxx3 s'était effondrée en 2015, le mur s'était désolidarisé de la façade sud et avait ainsi provoqué une grande fissure. Cet événement avait accentué la poussée horizontale sur la voûte, laquelle ne reposait plus que sur un montant à droite, lui-même en cours d'effondrement. Le SBMA a également reconnu, dans ses préavis des 22 septembre 2017 et 30 septembre 2019, qu'il existait des problèmes statiques au niveau de

l'ouverture de la porte à l'étage. On peut effectivement constater sur les photographies au dossier que les murs sont fissurés et que les couvertes en bois sur lesquelles les murs sont posés sont déformées par les charges. Les fondations sont, par ailleurs, insuffisamment enterrées et les soubassements fragilisés par les cycles de gel / dégel. Selon l'expert mandaté par le propriétaire, les rénovations de ce bâtiment impliqueraient un grand danger pour les ouvriers présents sur le site (cf. rapport d'expertise du 2 mai 2017) et ne seraient pas acceptables pour eux (cf. rapport du 15 octobre 2021).

Enfin, quant à la préservation des qualités architecturales du bâtiment, il ressort du dossier que la partie effondrée de la grange a été reconstruite par la suite et qu'elle est actuellement constituée d'une structure en bois sur laquelle repose un toit de tôle (cf. dos. Conseil d'Etat p. 109). Certaines caractéristiques architecturales de l'ensemble bâti sont donc déjà perdues, de sorte que le caractère particulier de l'objet a déjà été compromis.

Pour ce motif également, le recours doit être admis.

4. Au vu de ce qui précède, le recours est admis (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA) et la cause renvoyée au Conseil communal de Y_____ pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

5. L'arrêt est rendu sans frais (art. 89 al. 4 LPJA). L'Etat du Valais versera des dépens à Z_____ qui obtient gain de cause et qui en a réclamés (art. 91 al. 1 LPJA). Ces dépens seront arrêtés au montant de 1500 fr. (TVA et débours compris) eu égard, notamment, au travail effectué par le mandataire du recourant, qui a consisté principalement en la rédaction du mémoire de recours (10 pages) et de deux déterminations, de respectivement trois pages et une page (art. 4, 27, 29 al. 2 et 39 de la loi 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

L'Etat du Valais n'a par contre pas le droit à des dépens (art. 91 al. 3 LPJA), tout comme X_____, qui ne s'est d'ailleurs jamais manifestée devant la Cour de céans.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis.
2. La décision du 19 mai 2021 est annulée et la cause renvoyée au Conseil communal de Y_____ pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
3. Il n'est pas perçu de frais.
4. L'Etat du Valais versera à Z_____, 1500 fr. pour ses dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Me Damien Revaz pour Z_____, au Conseil d'Etat du Valais, à Me Emmanuel Crettaz pour le Conseil communal de Y_____, et à X_____.

Sion, le 11 avril 2022