

A1 15 133

ARRÊT DU 19 FÉVRIER 2016

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

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

en la cause

X_____, recourant, représenté par Maître M_____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose le recourant à Y_____, opposant, et à la **COMMUNE DE N_____**

(droit des constructions ; droits acquis et densité)

recours de droit administratif contre la décision du 27 mai 2015

Faits

A. D'une surface de 1052 m², la parcelle n° xxx1, plan n° xxx, du cadastre communal de N_____ se situe au lieu dit « A_____ », près de l'entrée du village en venant de B_____ par la route cantonale. Une grande bâtisse à usage mixte (habitation, agricole) a été érigée dans les années 1920 sur ce bien-fonds que le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions (ci-après : RCC) votés en Conseil général, le 19 juin 2006, et approuvés en Conseil d'Etat, le 6 décembre 2006, ont rangé en zone résidentielle 0.3. Depuis 2011, le n° xxx1 est propriété de X_____.

B. Le 20 février 2013, le prénommé déposa auprès de l'administration communale une demande d'autorisation de construire pour la transformation de cette bâtisse, ainsi que pour la réfection de ses façades (dossier n° xxx). A teneur des plans déposés, le projet visait à aménager les quatre niveaux de cette construction de la manière suivante :

- le rez-de-chaussée devait être transformé en utilisant les surfaces existantes (notamment écurie, pièces utilisées pour l'exploitation viticole et habitation), par la création d'un appartement de cinq pièces, d'un local technique, ainsi que d'une salle de théorie pour auto-école avec toilettes ;
- le premier étage voyait le réaménagement d'un espace en partie habitable en un appartement de cinq pièces et la création d'un appartement deux pièces dans le volume offert par la grange, avec percement de deux fenêtres en façade ouest et d'une fenêtre en façade est, le tout sur le plancher existant ;
- le deuxième étage devait être réaménagé par un appartement de quatre pièces existant, ainsi que par la création d'un appartement deux pièces sur un plancher nouveau au-dessus de l'ancienne grange ;
- enfin, une mezzanine supplémentaire devait être créée côté nord (accessible par un escalier).

Mis à l'enquête au Bulletin officiel (B. O.) n° xxx du xxx 2013 (p. xxx), le projet suscita l'opposition de Y_____ – propriétaire des n^{os} xxx2, xxx3 et xxx4, à l'est – qui signalait que le projet impliquait la création de nouvelles surfaces, ainsi que des changements d'affectation, qui emportaient une forte augmentation de l'indice d'utilisation du sol, en violation de la réglementation de la zone et des droits acquis.

La réponse du constructeur, le 11 avril 2013, et la tenue d'une séance de conciliation, le 10 juin suivant, ne permirent pas de rapprocher les points de vue des parties.

Après avoir été préavisé par les services cantonaux intéressés le 25 juillet 2013, le projet fut soumis au conseil communal, lequel leva l'opposition et délivra l'autorisation de construire sollicitée, le 7 août suivant ; cette décision fut communiquée le 26 août 2013.

C. Y_____ porta cette décision devant le Conseil d'Etat, le 27 septembre 2013, estimant que le rejet de son opposition n'était pas motivé et rappelant que le projet impliquait la création de nouvelles surfaces, ainsi que des changements d'affectation, ce qui ne respectait ni la réglementation de la zone, ni celle sur les droits acquis et contrevenait au principe de l'égalité de traitement.

X_____ proposa en substance de rejeter ce recours, le 24 octobre suivant, invoquant les droits acquis, le principe de proportionnalité et le besoin de densification des constructions. Il releva, en particulier, que les transformations s'inscrivaient dans le volume en dur existant de cette ancienne bâtisse. La commune de N_____ prit la même conclusion, le même jour, mettant en évidence la rationalité du projet, l'amélioration esthétique qui en résultera et le fait que celui-ci n'aggravait pas la non-conformité au droit du bâtiment existant.

A la demande de l'organe d'instruction, les parties versèrent plusieurs pièces au dossier, entre le 29 octobre 2013 et le 29 janvier 2014. Ainsi, Y_____ déposa un plan de situation, tandis que X_____ versa plusieurs jeux de plans mentionnant en particulier l'ancienne affectation des surfaces de plancher, ainsi qu'une déclaration écrite de la propriétaire précédente qui en confirmait l'exactitude et un calcul comparatif de l'indice d'utilisation du sol. Selon ce calcul, la surface brute de plancher utile (ci-après : SBPu) atteint 712.08 m² pour l'état existant (indice = 0.677) et 705.84 m² pour le nouvel état (indice = 0.671). La commune produisit quant à elle un dossier photographique.

Le 18 février 2014, le Service du développement territorial (ci-après : SDT) déposa un autre calcul comparatif de l'indice d'utilisation du sol, avec les indications suivantes :

- les surfaces du sous-sol existant (y compris la cage d'escalier) sont comptées dans la SBPu, dès lors que les anciens propriétaires utilisaient le sous-sol du bâtiment existant pour leur activité professionnelle, à savoir la production vinicole et le commerce de vin (art. 5 al. 2 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100) ;

- nous avons inclus la surface de la cage d'escalier (20.92 m²) dans notre calcul, puisque les cages d'escaliers desservant des surfaces utilisées pour l'habitation ou pour l'exercice d'une activité professionnelle sont à prendre en compte dans la SBPu ;

- au rez-de-chaussée, le fumoir, le hangar et l'écurie ne peuvent être considérés comme habitables ou servant à l'activité professionnelle précitée ; il en est de même pour la grange au 1^{er} et 2^e étage, ainsi que pour le réduit du 2^e étage et la mezzanine (réduit) : dès lors, ces surfaces n'ont pas été prises en considération pour le calcul de la SBPu de l'état existant ;

- l'affectation des mezzanines mises à l'enquête n'est pas clairement définie ; toutefois, au vu de l'escalier figurant sur le plan du 2^e étage et du calcul déposé par le constructeur (SBPu comptées), nous en avons déduit que les mezzanines étaient habitables.

Sur cette base, le SDT a calculé la SBPu comme suit :

Etat existant	
Sous-sol (y compris surface cage d'escalier)	157.24 m ²
Rez-de-chaussée (y compris surface cage d'escalier)	195.65 m ²
1 ^{er} étage (y compris surface cage d'escalier)	161.29 m ²
2 ^e étage (y compris surface cage d'escalier)	116.95 m ²
Mezzanine (selon plan = réduit, pas habitable)	0.00 m ²
Total SBPu	631.13 m²
Indice d'utilisation	0.599
Etat projeté	
Sous-sol (buanderie, cave)	0.00 m ²
Rez-de-chaussée (y compris surface cage d'escalier)	219.76 m ²
1 ^{er} étage (y compris surface cage d'escalier)	231.68 m ²
2 ^e étage (y compris surface cage d'escalier)	231.68 m ²
Mezzanine (compté comme habitable)	119.01 m ²
Total SBPu	802.13 m²
Indice d'utilisation	0.762

La commune renonça à se déterminer à ce sujet, le 20 mars 2014.

X_____ précisa, le lendemain, que le fumoir et le hangar attenants n'avaient pas été comptés dans la SBPu existante, dès lors qu'ils se trouvaient en-dehors de l'enveloppe thermique et du gabarit du bâtiment principal. Il soutint qu'en revanche, les surfaces de l'écurie et de la grange devaient être comptabilisées, puisqu'elles se situaient dans le gabarit dudit bâtiment et servaient à l'activité agricole des anciens propriétaires. Il indiqua encore que la mezzanine (combles) devait elle aussi être comptée dans la SBPu existante, dès lors qu'elle avait une hauteur sous chevrons supérieure à 1 m 80. X_____ déposa plusieurs documents attestant sa formation de maître arboriculteur.

Le 29 mars suivant, Y_____ releva l'exactitude du calcul du SDT et expliqua les raisons pour lesquelles il avait droit à des dépens en cas d'admission de son recours.

Après un ultime échange d'écritures qui vit les parties camper sur leurs positions, le Conseil d'Etat admit le recours et annula l'autorisation de construire, le 27 mai 2015. Sur la base du calcul comparatif établi par le SDT, il considéra que les transformations projetées induisaient une augmentation de l'indice d'utilisation du sol de la bâtisse existante, qui dépassait l'indice de 0.3 autorisé dans cette zone et contrevenait à l'interdiction d'aggravation de la non-conformité au droit résultant de l'article 3 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1). Il s'ensuivait que le projet ne pouvait pas être autorisé tel quel et que la décision communale l'autorisant devait être annulée.

D. Le 2 juillet 2015, X_____ conclut céans, sous suite de dépens, à l'annulation de cette décision, communiquée le 1^{er} juin précédent, et à la confirmation du permis de bâtir délivré par la commune de N_____. Sans contester l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol telle que constatée par le SDT, le prénommé souligna que tous les travaux qu'il envisageait l'étaient à l'intérieur du volume du bâtiment existant. Il en déduisit qu'il n'était pas possible de retenir, comme l'avait fait le Conseil d'Etat, une violation de l'article 3 LC, ajoutant qu'aucun intérêt public ou privé n'était lésé par le projet litigieux, qui ne changeait rien à la situation existante et ne créait pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage. A le suivre, l'autorité précédente avait fait application de cette disposition légale sans égard pour son esprit ou son sens, aboutissant à une solution le contraignant à laisser à l'état de ruine toute la partie centrale du bâtiment. A titre de moyens de preuve, le recourant proposa l'édition du dossier complet de la cause, ainsi qu'un transport sur place ; il joignit à son mémoire plusieurs documents (plans, photographies) dont aucun n'était inédit.

Le Conseil d'Etat déposa le dossier de la cause, le 2 août 2015, et proposa de rejeter le recours.

Le 5 septembre suivant, Y_____ prit la même conclusion, sous suite de dépens, se référant au calcul comparatif du SDT et indiquant que le dépassement massif de la densité autorisée sur cette parcelle allait être source de nuisances pour le voisinage. Il joignit à sa réponse plusieurs photographies, ainsi qu'une déclaration écrite d'une architecte ayant vécu dans la bâtisse en question et qui relevait une surélévation du toit déjà réalisée par X_____.

Deux jours plus tard, la commune de N_____ estima que le projet était judicieux, conforme au RCC et n'aggravait pas la non-conformité au droit de l'ouvrage existant.

Le 21 septembre 2015, X_____ maintint ses conclusions, précisant disposer d'un permis de bâtir en force pour le remplacement de la toiture du bâtiment, point qui était d'ailleurs étranger au litige porté devant la juridiction de céans.

Cette réplique fut communiquée le lendemain à Y_____ et aux autorités précédentes, pour information.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). X_____ est propriétaire du n° xxx1, où s'élève le bâtiment dont les transformations ont été autorisées par la commune de N_____. En tant que tel, il est spécialement touché par la décision du Conseil d'Etat qui annule l'autorisation de construire délivrée par l'autorité communale et a un intérêt digne de protection à faire vérifier la régularité de cette décision (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA).

1.2 Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, comprenant le dossier communal. La requête du recourant en ce sens est donc satisfaite. Il ne se justifie pas de donner suite à la visite des lieux que propose celui-ci, dès lors que le dossier déposé céans comporte en particulier des plans et photographies qui permettent de se représenter les lieux et qui suffisent à l'établissement des faits pertinents et à la solution du litige (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1, 130 II 425 consid. 2.1 et la jurisprudence citée ; RVJ 2009 p. 49 consid. 3b).

2. L'affaire concerne la transformation d'un bâtiment existant dans la zone à bâtir de la commune de N_____ et relève de la problématique des droits acquis. Selon le Conseil d'Etat, l'augmentation des SBPU prévue par le projet de transformation viole la réglementation sur les droits acquis. Pour le recourant, ledit projet est conforme à l'esprit de la loi, du moment que les travaux à l'origine de l'augmentation des SBPU demeurent à l'intérieur du volume bâti existant, lequel n'est pas modifié.

3.1 En droit public cantonal des constructions, le régime des droits acquis est réglé à l'article 3 LC, disposition dont l'alinéa premier permet l'entretien, la modernisation, la transformation ou l'agrandissement de constructions réalisées conformément au droit, mais devenues contraires aux prescriptions en vigueur, cela pour autant que les travaux n'engendrent pas une aggravation de leur non-conformité au droit. L'article 3 alinéa 3 LC réserve en outre la législation spéciale et les dispositions communales qui règlent la situation acquise pour les cas spéciaux prévus par le droit communal des constructions.

Au niveau communal, deux dispositions règlent le régime des droits acquis. Disposition transitoire ayant pour titre « Constructions existantes », l'article 112 RCC prévoit que les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du RCC restent au bénéfice des droits acquis, sauf notamment en cas de modification du gabarit, de démolition ou de changement d'affectation. L'article 64 lettre a RCC, intitulé « Droits acquis - Transformations » et inséré dans le chapitre qui traite des alignements et de l'implantation des bâtiments, autorise quant à lui la transformation de constructions qui ne respectent pas les distances légales, du moment qu'elles ont été réalisées conformément au droit antérieur ; dans ce cadre, un changement d'affectation peut être éventuellement autorisé, mais les travaux ne doivent pas modifier le gabarit actuel.

3.2 L'adoption de ces deux dispositions de droit communal réglant les droits acquis pose la question de leur articulation avec l'article 3 LC, qui régit la même matière, dans un domaine où l'alinéa 3 de cette disposition prévoit une réserve spéciale. Appelée à se pencher sur cette problématique, la Cour a relevé que la réserve de l'article 3 alinéa 3 LC en faveur du droit communal ne pouvait porter que sur des cas « spéciaux » de droits acquis, condition que ne réalise pas une disposition de droit communal qui tend à s'appliquer sur l'ensemble du territoire municipal à toute construction existante devenue contraire au droit, sans instaurer aucun régime spécial (ACDP A1 12 41 du 15 juin 2012 consid. 3b et la réf. cit.). La lecture des articles 64 lettre a et 112 RCC montre qu'ils sont à l'évidence d'application générale et qu'ils n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 3 alinéa 3 LC. Partant, conformément à la jurisprudence précitée, ces dispositions de droit communal doivent être lues conjointement avec l'article 3 alinéa 1 LC, en ce sens que les constructions existantes érigées conformément au droit antérieur restent au bénéfice des droits acquis, mais qu'en cas notamment de changement d'affectation, les travaux ne doivent en tous les cas pas créer une aggravation de la non-conformité au droit.

4.1 A teneur des pièces au dossier, il est constant que le bâtiment érigé de longue date sur le n° xxx1 l'a été de manière conforme au droit antérieur. Il est également constant que cette grande bâtisse présente, en l'état actuel, un indice d'utilisation du sol à 0.599 (selon calcul non contesté du SDT), soit largement au-delà de l'indice 0.3 que fixe le RCC pour cette zone résidentielle destinée aux habitations individuelles (art. 92 RCC). La question à résoudre est celle de savoir si l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol induite par le projet, du fait de changements d'affectation et de la création de nouvelles surfaces de plancher, entraîne une aggravation de la non-conformité au droit du bâtiment sis sur le n° xxx1, au sens de l'article 3 alinéa 1 LC.

4.2 Cette disposition protège une construction dans son état au moment où entrent en application des dispositions nouvelles plus restrictives. En vertu de cette garantie, le propriétaire peut conserver son bien, le moderniser, voire le transformer ou l'agrandir, nonobstant sa non-conformité au droit nouveau, et donc en dépit du fait qu'il compromet la réalisation des objectifs d'intérêt public que poursuit le législateur en posant des règles plus restrictives que les anciennes. Sous cet angle, il faut logiquement penser qu'un bâtiment ou une installation deviennent non conformes au droit tant parce qu'ils ne satisfont pas à ces réquisits d'ordre matériel qu'en raison du fait qu'ils lèsent (ou lèsent davantage) des intérêts généraux ou privés que ces réquisits (nouveaux) doivent sauvegarder mieux que le droit antérieur. Attendu qu'on ne peut, en réalité, guère dissocier le contenu d'une norme de la fonction que lui assigne le législateur, si un bâtiment ou une construction n'est plus conforme à une disposition nouvelle qui tend à protéger le voisinage, l'aggravation de cette non-conformité ne peut rationnellement s'apprécier en faisant abstraction des immissions ou inconvénients supplémentaires que les travaux énumérés à l'article 3 alinéa 1 LC causeront objectivement aux fonds voisins (ACDP A1 12 41 précité consid. 4a).

4.3 Cette interprétation de la notion d'aggravation que prévoit l'article 3 alinéa 1 LC correspond en outre à la pratique cantonale bernoise, pour qui il y a aggravation de la non-conformité au droit lorsque la transformation ou l'agrandissement d'un ouvrage en soi illégal entraîne une atteinte encore plus forte qu'auparavant à l'intérêt public ou à celui du voisin, intérêts que la norme enfreinte devrait protéger (Zaugg/Ludwig, Baugegesetz des Kantons Bern – Kommentar, vol. I, 4^e éd. 2013, n° 4 ad art. 3). Il est légitime de s'inspirer de cette pratique, puisque l'article 3 alinéa 1 LC reprend en substance la teneur de l'article 3 alinéa 1 et 2 de la loi bernoise du 9 juin 1985 sur les constructions. D'ailleurs, le Message sur le projet de LC se réfère assez largement, en exposant l'article 3 de celle-ci, à la jurisprudence des autorités bernoises et à un commentaire de

cette autre loi (Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2^e éd. 1995 ; BSGC novembre 1995 p. 657 s.). La jurisprudence de la Cour de céans a aussi souligné cette concordance (ACDP A1 11 224 du 14 septembre 2012 consid. 5.1, A1 12 41 précité consid. 4b, A1 06 38 du 9 juin 2006 consid. 4b et 4c, avec renvoi à l'ACDP A1 96 158 du 21 février 1997 consid. 3.1).

Dans un arrêt 1P.577/2001 du 8 novembre 2001 (publié à la RVJ 2002 p. 36 ss), le Tribunal fédéral cite, à propos de la notion d'aggravation de l'article 3 alinéa 1 LC, la jurisprudence vaudoise (*loc. cit.*, p. 42) qui part de l'idée qu'un bâtiment non conforme au droit en vigueur ne peut être modifié ou transformé s'il en résulte un surcroît d'inconvénients pour le voisinage (cf. Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^e éd. 2010, ad art. 80 LATC ; Bovay, Le permis de bâtir en droit vaudois, 2^e éd. 1988, p. 165). Ces auteurs traitent de l'article 80 alinéa 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), disposition qui prévoit explicitement que les travaux ne doivent pas aggraver les inconvénients subis par le voisinage. Comme on l'a vu, la pratique bernoise tient compte de ce paramètre, sans qu'il figure à l'article 3 de la loi de ce canton.

4.4 Le Conseil d'Etat estime que le projet de X_____ aggrave la situation illégale qui caractérise le bâtiment dont il est propriétaire sur le n° xxx1, parce que cela entraîne une augmentation de l'indice d'utilisation du sol, lequel est déjà dépassé dans l'état existant de la construction. Ce point de vue est conforme à la pratique bernoise (cf. Zaugg/ Ludwig, op. cit., n° 4a ad art. 3), ainsi qu'à la jurisprudence de la Cour de céans, qui est entrée en matière pour discuter la question de l'aggravation de la contrariété au droit d'un immeuble sous l'angle de l'indice d'utilisation du sol (cf. ACDP A1 05 71 et A1 05 80 du 26 août 2005 consid. 3b). Il correspond également à la jurisprudence du Tribunal cantonal vaudois, qui s'est penché sur des problématiques semblables dans le cadre de l'application de l'article 80 LATC (cf. notamment RDAF 2007 I p. 159 s. et les autres arrêts cités in Bovay et al., op. cit., ch. 6.6 ad art. 80 LATC).

Les règles en matière d'indice d'utilisation du sol (ou de densité) visent à limiter l'utilisation d'une parcelle à des fins d'habitation, permettant ainsi, en combinaison avec les règles arrêtant la hauteur et les dimensions maximales des bâtiments, de donner au quartier concerné une uniformité, un équilibre et des caractéristiques qui lui sont propres. Ainsi, l'indice de 0.3 prévu dans la zone où se situe la parcelle de X_____ participe à l'utilisation judicieuse et équilibrée du terrain et des volumes bâtis dans ce secteur voué à l'habitat résidentiel individuel (art. 92 RCC). En cela,

l'indice d'utilisation permet d'appliquer les buts et principes de l'aménagement du territoire (cf. Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 875), notamment en limitant la présence humaine dans des secteurs voués à une plus grande tranquillité, typiquement dans des zones d'habitations individuelles où l'un des objectifs recherchés est d'éviter aux résidents les conséquences de la densification de la population. La transgression des prescriptions en matière de densité par une surutilisation du terrain et/ou des volumes bâtis porte atteinte à cet objectif d'intérêt public. Il en découle que l'augmentation de la SBPu d'un bâtiment érigé sur une parcelle, dont l'indice d'utilisation maximal est déjà dépassé, comme c'est le cas en l'occurrence, constitue en soi une aggravation de la non-conformité au droit de ce bâtiment, au sens de l'article 3 alinéa 1 LC ; pareil projet ne peut donc pas bénéficier de la garantie de situation acquise que prévoit cette disposition.

4.5 Ainsi que cela ressort du calcul non contesté du SDT, l'indice d'utilisation du bâtiment existant sur le n° xxx1 est de 0.599, soit déjà près du double du maximum autorisé dans la zone. Au bénéfice de droits acquis, le recourant peut compter sur cet indice majoré pour exécuter les travaux de transformation ; comme on l'a vu, le régime de l'article 3 alinéa 1 LC ne l'autorise pas à aller au-delà. Le fait que l'ensemble des travaux s'effectue à l'intérieur du volume bâti ne modifie pas cette appréciation. En effet, l'augmentation des SBPu, qui permet au recourant de modifier la distribution du volume intérieur en créant notamment deux logements indépendants supplémentaires et un espace dédié aux cours d'auto-école, suffit déjà à mettre à mal les objectifs d'intérêt public de limitation de la présence humaine et de préservation de la tranquillité dans la zone à considérer, et ceci nonobstant le fait que les travaux sont projetés à l'intérieur du volume existant. Les buts de densification que mentionne le recourant ne sont pas à prendre en considération dans une zone d'habitation individuelle où, précisément, toute la réglementation poursuit un objectif distinct de celui pouvant prévaloir, par exemple, dans les centres urbains ou les zones de forte densité destinées à l'habitat collectif. Quant à la rationalité du projet de X_____ et à l'utilisation optimale du volume à disposition qu'il permet, elles ne justifient pas d'aggraver plus encore la non-conformité du bâtiment existant aux prescriptions de la zone et de faire une entorse au régime légal des droits acquis, où le législateur a justement prévu des limites à la transformation et au changement d'affectation de constructions existantes, prescription que les autorités et la juridiction administratives doivent appliquer de manière restrictive, s'agissant d'ouvrages à transformer qui, à la base, ne respectent déjà pas la réglementation de la zone.

4.6 Attendu ce qui précède, c'est à bon droit que l'autorité précédente a considéré que le projet du recourant induit une aggravation de la non-conformité au droit du bâtiment actuel que prohibe l'article 3 alinéa 1 LC ; le permis de bâtir délivré par l'autorité communale a ainsi été annulé à juste titre. Le recourant devra revoir son projet en prêtant attention au respect de l'indice d'utilisation à 0.599. La Cour relève que cette solution ne préterite pas les objectifs de maintien et de rénovation des bâtiments anciens sis sur le territoire communal, le volume important à disposition dans la bâtisse en question pouvant être utilisé et mis en valeur de manière différente que celle envisagée par le projet litigieux. Le cas échéant, de nouvelles surfaces peuvent être créées, pour autant que la loi ne les comptabilise pas dans la SBPu (v. en particulier le glossaire annexé à l'OC).

5.1 Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

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

5.3 Y_____ obtient gain de cause et a requis des dépens. Il ne s'est pas adjoint les services d'un mandataire professionnel, mais a indiqué, de manière générale, les autres frais nécessaires et relativement élevés pour lesquels il estime avoir le droit d'être indemnisé : prise de congé pour l'analyse du recours, étude du dossier, recherches juridiques, rédaction de la détermination du 5 septembre 2015, envoi postal. Il n'apparaît pas que la prise d'un jour de congé ait été absolument nécessaire dans le cadre de la présente procédure de recours et qu'elle doive être dédommée à ce titre. En effet, le prénommé, juriste, devait pouvoir étudier le recours de droit administratif de X_____ durant son temps libre, ce d'autant plus que le délai pour déposer une détermination a couru durant près de deux mois compte tenu des fêtes d'été. Au demeurant, la prise d'un jour de congé n'aurait engendré aucune perte de gain pour Y_____, dont les congés sont payés par son employeur ; dès lors et en tout état de cause, cela n'aurait justifié aucun dédommagement au sens de l'article 4 alinéa 2 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). En outre, la détermination du prénommé expose essentiellement des faits, de sorte qu'on ne voit pas quelles recherches juridiques indispensables l'intéressé aurait entreprises pour la rédiger. Dans ces conditions, seule une indemnité de partie de 100 fr., couvrant ses débours, peut lui être allouée (art. 4 al. 1 et 2 LTar).

5.4 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 articles 13 alinéa 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X_____, à qui les dépens sont refusés.
3. X_____ versera 100 fr. à Y_____ à titre d'indemnité de partie.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour le recourant, à Y_____, à la commune de N_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 19 février 2016.