

A1 20 104

ARRÊT DU 26 MARS 2021

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

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

en la cause

X_____, recourant, représenté par Maître **M**_____, avocat

contre

CONSEIL D'ETAT DU VALAIS, autorité attaquée, **CONSEIL MUNICIPAL Y**_____,
autre autorité, représentée par Maître **N**_____, avocat, et **Z**_____, tiers
concerné, représentée par Maître **O**_____, avocat

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 13 mai 2020

Faits

A. Le 5 décembre 2017, X_____ a déposé une demande d'autorisation de construire relative à l'agrandissement et à la transformation d'une grange en habitation sur la parcelle n° xxx1, plan n° xx, au lieu dit « A_____ » sur commune de B_____. Le plan d'affectation des zones (PAZ) et les avenants et annexes au règlement intercommunal sur les constructions (ARIC), homologués par le Conseil d'Etat le 19 août 1998, rangent ce bien-fonds en zone à bâtir 18.1 « Vieux villages » (art. 4 à 9 ARIC). Hormis l'appentis adossé à la façade nord, qualifié de construction « sans intérêt », le bâtiment est inventorié comme construction « à préserver » (cf. n° 41, dos. p. 131 et 132). L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) place le bien-fonds dans le périmètre « PE VI » libellé « Prolongement de l'agglomération principale, largement bâti », dont la catégorie d'inventaire est « b », à savoir qu'il s'agit d'une partie sensible pour l'image du site, souvent construite et dont l'objectif de sauvegarde « b » préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site.

La grange actuelle est composée d'un rez inférieur abritant deux garages, d'un rez supérieur (62.1 m²) ainsi que d'un étage (18.1 m²) renfermant au total 80.2 m² d'espace habitable (dos. p. 115, 209 s.). Le projet envisage de surélever la bâtisse existante de 179.87 cm. En outre, l'appentis devra être détruit pour laisser place à un escalier, ce qui représentera une nouvelle construction d'env. 240 cm de large sur 770 cm de long et 934 cm de haut (dos. p. 110, 114, 119, 120, 122 et 212).

Le 14 décembre 2017, l'architecte en charge du projet, C_____, a justifié la surévaluation du toit par la nécessité de disposer d'un espace suffisant pour réaffecter le bâtiment en habitation familiale.

B. La publication de cette demande au Bulletin officiel (B.O.) du canton du Valais n° xx du xx a suscité deux oppositions, dont celle de Z_____, propriétaire du n° xxx2, bien-fonds sis à l'est de la parcelle n° xxx1.

C. En séance du 29 mai 2018, le conseil municipal Y_____ (ci-après : le conseil municipal) a octroyé l'autorisation de bâtir, moyennant le respect de conditions. Il a écarté les oppositions en retenant que les dérogations nécessaires au sens de l'article 6 let. c ARIC étaient de son ressort et que l'actuelle bâtisse, classée dans l'inventaire « Vieux villages » comme construction « à préserver », n'était pas soumise à la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702), conformément

à son article 9. Le permis de bâtir prévoyait notamment que « les dispositions légales fédérales, cantonales et municipales en matière de police des constructions et autres prescriptions y relatives (feu, salubrité, route, santé publique, etc.) dev[ai]ent être respectées » (dos. p. 86). En outre, cette décision précisait, sous le chapitre « Commission des sites », que les modifications requises avaient été apportées (ch. 2.5 ; dos. p. 90).

Les plans du projet approuvés portent le sceau du 11 octobre 2018. La décision a, quant à elle, été notifiée le 15 octobre 2018 à Z_____ (dos. p. 17).

Les faits ci-après ont marqué le traitement de l'affaire devant le conseil municipal.

D. Le 26 juin 2018 s'est tenue une séance en présence de D_____ (conseiller municipal), E_____, F_____, X_____ et G_____. Son procès-verbal indique comme motif « rencontre et discussion du projet en lien avec les demandes de l'architecte cantonal ainsi que des prochaines étapes ». Selon cette pièce, une variante comportant un rabaissement du toit de 60 cm n'était, selon D_____ et E_____, pas adéquate et créait un « gros bloc mal intégré au bâtiment ». Par ailleurs, le conseil municipal n'avait pas attendu d'être en possession du préavis de l'architecte cantonal, qualifié de « [non] liant pour la Commune », pour autoriser la totalité du projet mis à l'enquête lors de sa séance du 28 mai 2018 (*recte* : 29 mai 2018).

E. Le 26 septembre 2018, soit après l'octroi de l'autorisation litigieuse (29 mai 2018), mais avant l'approbation des plans par le conseil municipal (11 octobre 2018), le Secrétariat cantonal des constructions (ci-après : SeCC) a transmis au conseil municipal la synthèse des prises de position des organes consultés. Il en ressortait que le Service de la mobilité (SDM) avait préavisé positivement le projet, le 6 février 2018, « à condition que les mesures proposées par le bureau d'ingénieur H_____ Sàrl [non déposées en cause] » soient réalisées. Le même jour, le Service de l'environnement (SEN) avait émis ses conditions et charges. Le 9 février 2018, l'Office cantonal de la protection civile (OcPC) avait également émis un préavis positif. Le Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA), par sa sous-commission des sites, en avait fait de même, le 26 juillet 2018, « sous réserve de nouveaux plans avec les modifications suivantes : [...] La hauteur de la surélévation : afin de maintenir une meilleure proportion du volume existant et une harmonie avec ces bâtiments voisins, la commission des sites demande que la surélévation soit diminuée. Voisine d'un bâtiment d'habitation de belle qualité, la grange ne doit pas s'imposer par une surélévation exagérée de sa volumétrie ».

Le 14 septembre 2018, l'Office cantonal du feu (Ocf), après avoir préavisé négativement le projet dans un premier temps (8 février 2018) car l'assurance qualité et les plans de protection incendie étaient lacunaires, a estimé que le concept proposé paraissait compréhensible et plausible, tout en précisant que « la réalisation [devait] correspondr[e] en tous points aux exigences de l'AEAI [Association des établissements cantonaux d'assurance incendie]. La distance à la limite n[étant] pas respectée (1/2 distance), un contrôle de la servitude de non-bâtir sur les parcelles xxx3 & xxx4 [devait être opéré]. En cas de distances insuffisantes, des mesures compensatoires [étaient] à appliquer selon [l']article 2.4 de la directive 15-15 ». L'assurance qualité, rédigée par le bureau I_____ SA, signée tant par le propriétaire que l'architecte en charge du projet le 24 août 2018, prévoyait qu'une servitude de non-bâtir devait être constituée, avant le début des travaux, avec le propriétaire de la parcelle n° xxx4 et avec ceux des n^{os} xxx2 et xxx5, vu que la limite à la semi-distance n'était, dans ce dernier cas, pas respectée. En outre, des mesures compensatoires étaient exclusivement envisagées sur la façade sud (dos. p. 93 ss).

F. Le 19 octobre 2018, Z_____ a déposé devant le Conseil d'Etat une demande d'octroi de l'effet suspensif, avant de recourir, le 12 novembre 2018, contre l'autorisation de bâtir du 29 mai 2018. En substance, elle estimait que l'autorisation de construire devait être annulée au motif que le projet ne respectait pas les distances à la limite. En outre, les conditions d'octroi d'un permis dérogatoire n'étaient pas remplies. De plus, l'intéressé ne pouvait pas se prévaloir de la garantie des droits acquis étant donné qu'il n'avait pas été établi que les constructions existantes auraient été réalisées conformément au droit antérieur. Se rapportant à la hauteur et au volume de l'habitation projetée, Z_____ a aussi allégué que la construction ne s'intégrait pas dans l'environnement naturel et bâti. Enfin, elle a souligné que la mise à l'enquête du projet ne donnait aucune indication quant à l'utilisation de l'habitation projetée (résidence principale ou secondaire), si bien qu'elle contrevenait à la LRS.

Le 17 décembre 2018, le conseil municipal s'est déterminé sur le recours et a proposé de le rejeter. A le suivre, les distances fixées à l'article 8 ARIC étaient indicatives si bien qu'aucune dérogation n'était nécessaire « ni même possible dans une telle situation » (dos. p. 172). De plus, il s'agissait d'une construction « à préserver », laquelle pouvait servir de logement sans restriction d'utilisation vu qu'elle remplissait les conditions de l'article 9 LRS.

Le 5 mars 2019, Z_____ a présenté ses observations en précisant que le projet n'était pas conforme en matière de protection incendie. Cela étant, elle a maintenu ses conclusions.

Le 19 juin 2019, X_____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours. En bref, il a fait valoir que l'intérêt public résidant dans la densification de la zone à bâtir l'emportait sur l'intérêt privé du voisin à conserver un maximum de soleil et de vue. De plus, la localisation de la parcelle concernée, ainsi que les constructions déjà existantes dans le secteur, ne permettaient pas de respecter les règles en matière de distance et de hauteur, qu'il s'agît des « distances prescrites dans la LC ou dans d'autres lois spéciales notamment en matière de protection contre les incendies ». Il en a déduit qu'aucune servitude de dérogation aux distances n'était nécessaire. Sa détermination était accompagnée d'un rapport du 12 juin 2019 de l'architecte C_____ selon lequel la surface existante ne permettait pas de créer les chambres et la salle d'eau nécessaires à la conception d'une résidence principale pour une famille avec deux ou trois enfants, raison pour laquelle une surélévation était nécessaire. Cette dernière était également dictée par les épaisseurs de dalle, d'isolation et de chape et par l'espace nécessaire au passage des habitants par l'escalier. En outre, les études Héliodon (simulation de l'ensoleillement du bâtiment projeté) démontraient que la perte d'ensoleillement sur la parcelle n° xxx2 n'était pas excessive. Enfin, la végétation dense présente sur ce bien-fonds ne « sembl[ait] pas permettre une vue totalement dégagée » et le bâtiment projeté, construit en décalage, minimisait encore davantage cet impact. X_____ a encore relevé que le projet, intégré et esthétique, pouvait être mis au bénéfice de l'article 9 LRS, Z_____ n'ayant en particulier pas démontré qu'un intérêt public ou privé prépondérant s'opposait à ce que cette construction soit utilisée à l'avenir comme « résidence (secondaire ou principale) ».

Le 23 septembre 2019, Z_____ a rappelé qu'elle ne s'opposait pas à ce que le bâtiment litigieux devienne habitable, mais qu'elle contestait l'agrandissement et plus particulièrement l'augmentation envisagée de la volumétrie de la bâtisse. En sus, elle a relevé que le dossier de mise à l'enquête ne comportait aucun accord de la communauté des propriétaires d'étages quand bien même le garage sud n'était pas la propriété de X_____. Pour le surplus, elle a maintenu ses griefs.

Le 3 février 2020, X_____ a déposé en cause un « accord entre les copropriétaires J_____ [PPE xxx6] et lui-même [PPE xxx7] », valable rétroactivement à compter du 4 juillet 2017 et relatif à l'agrandissement et à la transformation de la grange sur la parcelle n° xxx1.

G. Le 13 mai 2020, le Conseil d'Etat a admis le recours. En substance, il a retenu qu'aucune dérogation au sens de l'article 6 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions (LC ; RS/VS 705.1) et 6 let. c ARIC pour la transformation projetée ne pouvait être accordée. En effet, la surélévation et l'élargissement envisagés ne permettaient pas de conserver le gabarit du bâtiment actuel et constituaient, pour ce bâtiment situé à un mètre seulement de la limite de la propriété avec la parcelle n° xxx2, une nuisance visuelle clairement perceptible du fonds voisin. En outre, les plans approuvés ne respectaient pas les impératifs de la protection du paysage et des sites dans la mesure où ils s'écartaient des exigences requises par la sous-commission des sites sans que le conseil municipal ne se soit prononcé sur cette divergence. De plus, il n'existait aucune circonstance exceptionnelle justifiant l'accroissement considérable de la volumétrie de la grange existante, car les 80 m² de surface nette habitable permettaient déjà d'héberger cinq personnes (art. 1 de l'ordonnance fédérale du 12 mai 1989 concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces [programme], l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire ; RS 843.142.3). Le Conseil d'Etat a ensuite retenu une violation de l'article 9 LRS étant donné que rien n'indiquait que la préservation de la grange n'était possible que par sa transformation en un logement sans restriction d'utilisation. Enfin, il a estimé que la question des droits acquis n'avait pas à être abordée et que, s'agissant des dispositions de protection contre l'incendie, la question de la servitude de non-bâtir pouvait rester ouverte, car l'OcF n'avait pas spécifié si un tel droit réel devait être constitué en sus des mesures compensatoires proposées.

H. Le 16 juin 2020, X_____ a recouru céans en concluant, sous suite de frais et de dépens, à l'annulation de la décision du 13 mai 2020 du Conseil d'Etat et à la confirmation de l'autorisation de construire du 29 mai 2018, subsidiairement au renvoi de la cause au Conseil d'Etat pour nouvelle décision. En bref, il a fait valoir que la décision litigieuse se heurtait à l'autonomie communale dont bénéficiait le conseil municipal dans le domaine des constructions. Il a ensuite soutenu que les conditions d'une autorisation dérogatoire par rapport aux distances à la limite étaient remplies. De plus, la juridiction précédente avait méconnu que l'habitation projetée était destinée à servir de résidence principale et avait retenu, à tort, que les exigences de l'article 9 LRS n'étaient pas remplies.

Le 31 juillet 2020, le conseil municipal a proposé l'admission du recours. A le suivre, la décision attaquée violait son autonomie communale vu que la marge de manœuvre dont il disposait lui avait valablement permis d'opérer une interprétation différente de celle effectuée par la sous-commission des sites sur laquelle s'était fondée le Conseil d'Etat. La surélévation proposée était, selon le conseil municipal, cohérente et s'intégrait harmonieusement avec le reste du bâti. En outre, le projet permettait une densification vers l'intérieur du milieu bâti et évitait ainsi un mitage du territoire. Enfin, l'article 9 LRS ne trouvait pas application vu que le projet permettait de réaliser une résidence principale.

Le 12 août 2020, le Conseil d'Etat a déposé son dossier et a proposé le rejet du recours. Il a rappelé que l'autonomie communale ne permettait pas à la municipalité de déroger de manière massive aux prescriptions de son propre règlement, sans égard aux intérêts des voisins, ni d'autoriser la réalisation d'un logement sans restriction d'utilisation en passant outre les exigences de la LRS.

Le 21 août 2020, Z_____ a conclu, sous suite de frais et de dépens, au rejet du recours.

X_____ a maintenu ses motifs et conclusions, le 2 septembre 2020.

Considérant en droit

1.1 Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6). X_____ dispose d'un intérêt digne de protection à obtenir la réforme ou l'annulation de la décision du Conseil d'Etat qui annule l'autorisation de construire que lui avait délivrée l'autorité communale (art. 44 al. 1 let. a LPJA).

1.2 L'autorité attaquée ayant déposé les dossiers de la cause, la demande du recourant en ce sens est satisfaite (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA).

1.3 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 p. ex. *in* : ACDP A1 18 5 du 28 janvier 2019 consid. 2).

Les dispositions transitoires de la LC et de l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100) s'inspirent de cette règle générale. L'article T1-1 LC veut, en effet, que cette loi s'applique dès son entrée en vigueur et qu'elle régit, hormis des exceptions inapplicables ici, toute décision prise après le 1^{er} janvier 2018 (al. 1). La deuxième phrase de l'article T1-1 OC maintient, en revanche, l'application de l'ancien droit aux procédures de recours portant sur une autorisation de bâtir et pendantes au 1^{er} janvier 2018 (cf. p. ex. RVJ 2019 p. 20 consid. 1.2 ; ACDP A1 20 84 du 16 mars 2021 consid. 1.3).

En l'occurrence, le recours doit être tranché en application du nouveau droit, puisque le litige trouve son origine dans la décision de la commune de B_____ délivrant l'autorisation de construire, prononcé qui est postérieur au 1^{er} janvier 2018. L'autorité précédente a ainsi correctement retenu que la légalité dudit prononcé devait être examinée à l'aune de la LC, de l'OC et de l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (ci-après : AIHC ; RS/VS 705.101), auquel le canton du Valais a adhéré depuis le 1^{er} janvier 2018, ce que le recourant ne conteste d'ailleurs pas.

2. Dans un premier grief, le recourant invoque une violation du principe de l'autonomie communale. À le suivre, le conseil municipal « restait compétent pour imposer son point de vue ». Il soutient ensuite que son projet de construction est conforme à l'article 6 let. c ARIC.

2.1 L'article 69 de la Constitution du canton du Valais du 8 mars 1907 (Cst. cant. ; RS/VS 101.1) et l'article 2 al. 1 de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo ; RS/VS 175.1) prévoient que les communes sont autonomes dans le cadre de la constitution et des lois. A teneur de l'article 6 let. c LCo, les communes ont notamment pour tâche l'aménagement local et la police des constructions ; la disposition précise que cette attribution de compétences est faite sous réserve des législations cantonale et fédérale (arrêt du Tribunal fédéral 1C_419/2019 du 14 septembre 2020 consid. 2.1 et la réf. citée). Cela étant, un particulier ne peut pas soulever la violation de ce grief comme moyen indépendant, mais seulement à l'appui d'autres griefs qu'il a qualité pour alléguer (ATF 107 la 96 consid. 1.c, 105 la 47 consid. 1, 100 la 427 consid. 2). Ainsi, cette problématique ne sera abordée céans qu'en lien avec la prétendue ingérence du Conseil

d'Etat par rapport à l'interprétation donnée à la LC et à l'ARIC, laquelle serait contraire à la volonté de l'autorité communale.

2.2 Selon l'article 3 LC, les règlements communaux des constructions et des zones fixent toutes les dispositions d'exécution nécessaires, en particulier concernant les dimensions des constructions et installations (notamment distances, hauteurs et niveaux), les indices (types et valeurs) et l'ordre des constructions, ceci dans le respect du droit supérieur, en particulier pour ce qui concerne les définitions de prescriptions matérielles (al. 1). Les communes ne peuvent édicter des dispositions dérogatoires que lorsque la législation sur les constructions le prévoit expressément (al. 2). S'agissant des règles matérielles de police des constructions, les communes peuvent adopter des prescriptions plus restrictives, ceci en respectant les définitions fixées exclusivement par le droit cantonal (al. 3).

L'article 4 al. 1 LC prévoit que l'AIHC s'applique lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal portent sur des définitions figurant dans cet accord. La législation cantonale et la réglementation communale peuvent introduire des notions qui ne sont pas comprises dans l'AIHC.

2.3 L'article 7 al. 1 LC définit les notions de distance à la limite et de distance entre bâtiments. La distance à la limite est ainsi la distance entre la projection du pied de façade et la limite de parcelle, tandis que la distance entre bâtiments est celle entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments. L'article 8 LC précise que les communes fixent en principe une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d'affectation. De même, elles déterminent en principe une distance réduite pour les annexes et les petites constructions (al. 1). Les communes peuvent renoncer à fixer une distance à la limite et entre bâtiments pour chaque type de zones de leur plan d'affectation, dans la mesure où d'autres prescriptions sont prévues afin d'assurer un aménagement local cohérent (al. 2).

En outre, ces notions doivent désormais se comprendre en fonction de l'AIHC (art. 3 al. 3, 7 al. 5 et 8 al. 1 LC), lequel prévoit, en matière de distance à la limite et de distance entre bâtiments, la même définition (cf. art. A1-7.1 et A1-7.2 AIHC).

2.4 Au niveau du droit communal, l'article 30.3 du règlement intercommunal des constructions (RIC), homologué par le Conseil d'Etat le 19 août 1998, prescrit que la distance minimale entre une construction et la limite de propriété doit être au moins égale au 1/3 de la hauteur de la construction et de 4 mètres au minimum. Cette distance sera en l'occurrence la plus courte distance entre le nu de la façade et la limite de propriété

(let. e). La distance minimale frontale arrière (amont) peut être réduite de 1/4 si le terrain a une pente de plus de 20 %, de 1/3 pour plus de 50 % et de 1/2 pour plus de 100 %. La pente prise en considération sera la pente la plus faible prise en prolongement des façades latérales, de la façade de l'immeuble à la distance réglementaire arrière. Ces réductions sont autorisées du fait que la pente permet des constructions plus rapprochées sans augmentation des nuisances pour le voisin arrière (let. f). Ni l'AIHC, ni le droit cantonal n'interdisent de distinguer les distances frontales et latérales.

L'article 64.1 RIC précise que les zones des villages et de leur extension peuvent comporter des zones spécifiques qui seront fixées dans un avenant au présent règlement pour chaque Municipalité (ARIC).

Conformément à l'article 5, 3^e §, ARIC, les possibilités d'entretien, de transformation, d'agrandissement, de changement d'affectation et de reconstruction dans la zone à bâtir « Vieux villages », où se situe le bien-fonds concerné, sont fixées par le plan de zone n° 3 et intitulé « Inventaire des villages ». L'article 6 ARIC indique que les plans d'inventaire déterminent pour chaque construction sise à l'intérieur du périmètre des vieux villages la classification assortie des prescriptions suivantes :

« A) Constructions "sans intérêt"

La démolition est souhaitable.

L'état actuel de la construction peut être maintenu, mais uniquement dans le cas d'un entretien ordinaire.

La reconstruction, après démolition n'est possible qu'avec le respect des distances réglementaires.

B) Constructions "récentes"

[...]

C) Constructions "à préserver"

Transformation, démolition ou reconstruction possible sans les distances réglementaires.

Le gabarit et la typologie du bâtiment doivent être maintenus.

Les dérogations nécessaires sont du ressort du Conseil municipal.

D) Constructions "intéressantes"

[...]

E) Constructions "historiques"

[...] ».

S'agissant des distances (façades principale, arrière et latérale), l'article 8 ARIC indique qu'elles ne pourront pas être inférieures au 1/3 de la hauteur, mais au minimum de 3

mètres. Il est précisé que cette dimension (*recte* : distance) est donnée à titre indicatif et sera déterminée de cas en cas selon les constructions existantes.

2.5 En l'occurrence, il n'est pas contesté, ni contestable, que la grange actuelle, sise sur la parcelle n° xxx1 rangée en zone « Vieux villages », inventoriée comme construction « à protéger » et son appentis, colloqué comme construction « sans intérêt », ne respectent pas les distances règlementaires énumérées ci-avant étant donné que les façades nord et est se situent à moins d'un mètre des parcelles voisines (n^{os} xxx3 et xxx2) et que la façade sud se trouve à moins de deux mètres de la limite du bien-fonds n° xxx5.

2.6 Dans la mesure où les conditions normales d'octroi d'un permis de bâtir ne sont pas remplies, il convient encore d'examiner si une autorisation dérogatoire entre en considération.

2.6.1 Aux termes de l'article 6 al. 1 LC, des dérogations aux prescriptions relatives à l'affectation de la zone à bâtir ainsi qu'aux autres dispositions en matière de construction peuvent être octroyées par l'autorité compétente lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant d'un voisin ne s'en trouve lésé. L'article 68 RIC ne diffère pas de cette disposition. Lorsque le projet nécessite des dérogations, la demande motivée de dérogation doit être annexée à la demande d'autorisation de construire (art. 39 al. 3 LC). Le dispositif de la décision communale porte notamment sur l'octroi ou le refus de l'autorisation dérogatoire requise (art. 38 al. 3 let. a OC).

Le Message accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996 (Bulletin de séance du Grand Conseil [BSGC], Session ordinaire de juin 2016, p. 1420) précise uniquement que l'article 6 LC consolide les anciens articles 30 et 32 LC, lesquels ne définissaient pas davantage les notions de « circonstances exceptionnelles » et de « motifs importants » (BSGC, Session ordinaire de novembre 1995, p. 670 ss). La jurisprudence a retenu que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé à l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à justifier une dérogation (arrêts du Tribunal fédéral 1C_257/2019 du 24 avril 2020 consid. 4. 1 et 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.

4.2 ; RVJ 2018 p. 8 consid. 3.1 ; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2^e éd. 2018, n. 861 et 862, p. 306 s. ; Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2^e éd. 1988, p. 193 s.). Même si l'autorité qui délivre le permis de bâtir dispose en la matière d'un certain pouvoir d'appréciation (cf. Steve Favez, La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives, *in* : RDAF 2012 I p. 1 ss, p. 8 ch. 3.1.2), il n'en demeure pas moins qu'elle doit se livrer à cette pesée des intérêts, car une requête de dérogation, qui on l'a vu suppose une situation exceptionnelle (cf. ég. RVJ 2002 p. 22 consid. 3.5), doit être sous-tendue par un motif objectif (cf. Benoît Bovay, *op. cit.*, p. 193 ; ACDP A1 20 84 précité consid. 5.2).

2.6.2 En l'occurrence, le recourant soutient que l'autorisation de construire délivrée a été « minutieusement circonstanciée ». Ce faisant, l'intéressé méconnaît que le dispositif de la décision municipale du 29 mai 2018 est muet quant à l'octroi d'une autorisation dérogatoire. Cette décision mentionne certes, dans son état des faits, la présence d'une « Dérogation(s) : distance aux limites ». Elle ne fournit toutefois pas davantage d'informations à ce sujet. Seule la lecture du traitement des oppositions permet de comprendre que le conseil municipal a considéré que l'inscription de la grange comme construction « à préserver » permettait de justifier l'octroi d'un permis de bâtir dérogeant aux prescriptions en matière de distances. Cette motivation sommaire permet de douter de l'existence d'une réelle pesée des intérêts en jeu, ce qui se heurte à l'article 6 al. 1 LC, ce d'autant plus que l'autorité communale a autorisé, lors de sa séance du 29 mai 2018, la totalité du projet sans être en possession de la synthèse du 26 septembre 2018 des prises de position des organes consultés par le SeCC, dont le préavis de l'architecte cantonal faisait partie (cf. décision municipale du 29 mai 2018, procès-verbal du 26 juin 2018). Cette question peut toutefois rester indécise pour les motifs qui vont suivre.

2.6.3 Selon le recourant et le conseil municipal, une dérogation est en l'espèce expressément prévue à l'article 6 let. c ARIC qui régit les bâtiments inventoriés comme construction « à protéger » et aux termes duquel « [la] transformation, démolition ou reconstruction [est] possible sans les distances réglementaires. Le gabarit et la typologie du bâtiment doivent être maintenus. Les dérogations nécessaires sont du ressort du Conseil municipal ». C'est à bon droit que le Conseil d'Etat a relevé qu'une telle dérogation suppose que les travaux projetés respectent le gabarit et la typologie du bâtiment. A cet égard, on rappellera que, selon la jurisprudence, il n'y a lieu de déroger au sens littéral d'un texte clair par voie d'interprétation que lorsque des raisons objectives permettent de penser que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause (ATF 145

II 328 consid. 3.1 et 140 II 202 consid. 5.1). Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce (dans le même sens, cf. ACDP A1 18 130 du 14 juin 2019 consid. 7.3).

Or, comme l'a retenu l'autorité attaquée, l'habitation projetée ne conserve aucunement la volumétrie du bâtiment actuel vu que la hauteur et la largeur de ce dernier seraient massivement augmentées. En effet, les plans homologués par le conseil municipal mettent en exergue une surélévation de la bâtisse actuelle de 179.87 cm et un élargissement latéral, côté nord, d'environ 240 cm (dos. p. 119, 120 et 122) sur 770 cm de long (dos. p. 212). Le Conseil d'Etat pouvait valablement en déduire qu'aucune dérogation n'entraîne en considération. Il en va de même lorsqu'il retient que la décision municipale se heurte à la protection du paysage et des sites. En effet, quand bien même celle-ci mentionne sous son chiffre 2.5 que les modifications requises par la sous-commission des sites ont été apportées, la simple lecture du dossier permet d'en inférer le contraire vu que la surélévation critiquée par ce service n'a nullement été revue à la baisse.

Céans, le recourant ne fait qu'opposer son opinion sans démontrer l'illégalité de la décision attaquée sur ces points. Quant au conseil municipal, celui-ci se contente d'affirmer, dans ses observations du 31 juillet 2020, que la surélévation proposée est « parfaitement cohérente et s'intègre harmonieusement avec le reste du bâti ». Elle permet, en outre, de rendre le bâtiment habitable et de densifier l'intérieur du village. Pour autant, il ne souffle mot de la modification substantielle que cette augmentation, cumulée à un notable élargissement du bâti actuel, engendrerait et au fait que la surface utilisable en l'état suffit déjà à héberger cinq personnes. A cet égard, l'on cherche en vain les motifs qui empêcheraient le Conseil d'Etat de se référer à l'article 1 de l'ordonnance fédérale du 12 mai 1989 concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire pour arriver à ce constat vu que l'on peut y voir l'expression d'une vérité d'expérience concernant la taille usuelle d'un logement. Par ailleurs, comme le relève l'intimée, le recourant n'a fourni aucune donnée relative à sa situation personnelle, si bien que l'augmentation de volumétrie requise repose uniquement sur un objectif d'optimisation du projet et non pas sur un motif important dans l'acceptation de l'article 6 al. 1 LC.

Enfin, la démolition de l'appentis situé au nord, colloqué en construction « sans intérêt », n'est également pas conforme à l'article 6 ARIC. En effet, le recourant perd de vue que la reconstruction de cette annexe classée en construction « sans importance » nécessite le respect des distances réglementaires (let. a). Pour ce motif également, l'autorisation de construire devait être annulée.

2.7 En définitive, l'on ne saurait admettre que le conseil municipal était compétent « pour imposer son point de vue ». Même si celui-ci jouit d'une importante autonomie lorsqu'il applique le droit des constructions et, dans le cas d'espèce, lorsqu'il estime que la grange, de par sa localisation et ses caractéristiques, constitue une situation exceptionnelle permettant d'analyser l'octroi d'un permis de bâtir par la voie d'une dérogation, il n'en demeure pas moins que cette autonomie n'est pas illimitée et ne peut s'exercer que dans les limites de la loi (art. 50 Cst.). Il s'ensuit que l'annulation de l'autorisation de construire du 29 mai 2018 ne consacre aucune violation de l'autonomie communale et ne contrevient pas aux articles 6 LC et 6 ARIC.

3. Le requérant reproche ensuite au Conseil d'Etat d'avoir constaté inexactement les faits et d'avoir transgressé l'article 9 LRS. Se fondant sur les rapports des 14 décembre 2017 et 12 juin 2019 de son architecte, l'intéressé soutient que l'autorité précédente devait savoir que l'habitation servirait de résidence principale. De manière paradoxale, il se prévaut également des assurances données par le conseil municipal, selon lesquelles la grange transformée pouvait servir de logement sans restriction d'utilisation (résidence principale ou secondaire) pour invoquer que son projet respectait l'article 9 LRS.

3.1 Selon le principe de maxime inquisitoire, l'autorité doit constater les faits d'office, sans être limitée par les allégations et les offres de preuve des parties (art. 56 al. 1 et 17 al. 1 LPJA). Ce principe est toutefois contrebalancé par le devoir de collaboration des parties (art. 56 al. 1 et 18 al. 1 let. a LPJA), qui sont tenues de participer à la constatation des faits dans une procédure qu'elles introduisent elles-mêmes (arrêt du Tribunal fédéral 2C_284/2019 du 16 septembre 2019 consid. 4.3 ; ACDP A1 19 102 du 6 mai 2020 consid. 4.1).

3.2 Quand bien même l'architecte en charge du projet, C_____, a fait savoir qu'une surélévation du toit était nécessaire pour réaffecter le bâtiment en habitation familiale (cf. courriers du 14 décembre 2017 et 12 juin 2019), il n'en demeure pas moins que tant le requérant (cf. détermination du 19 juin 2019) que le conseil municipal (cf. observation du 17 décembre 2018) ont soutenu devant le Conseil d'Etat que le projet pouvait être mis au bénéfice de l'article 9 LRS (logement sans restriction d'utilisation). Le changement d'attitude de l'autorité communale à cet égard quand elle soutient désormais qu'il s'agit d'une résidence principale n'emporte pas la conviction de la Cour, ce d'autant plus que ladite autorité n'a jamais ordonné l'inscription au registre foncier de la mention prévue pour une résidence de ce genre (cf. art. 7 al. 1 let. a LRS et 3 al. 1 let. a de l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires – ORSec ; RS 702.1) et que l'autorisation de bâtir accordée est muette sur ce point. Il en va de même pour le

comportement adopté céans par le recourant. En effet, ce dernier soutient, dans une motivation confuse, que l'habitation sera tantôt affectée en résidence principale (si bien que la LRS ne trouve pas application) tantôt qu'elle remplirait les conditions de l'article 9 LRS, ce qui permettrait d'en faire un logement sans restriction d'utilisation. Par ailleurs, il n'existe en l'état aucune garantie concrète d'utilisation du bâtiment comme résidence principale. Dans ces circonstances, l'autorité attaquée pouvait valablement constater qu'une utilisation future du logement projeté en tant que résidence secondaire n'était pas exclue.

Il reste dès lors à examiner si les conditions de l'article 9 al. 1 sont remplies.

3.3 Aux termes de cette disposition, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, dont celle de B_____ fait partie, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'article 7 al. 1 peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site si cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel (let. a), que la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière (let. b) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. c).

3.4 En l'occurrence, la volonté d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis}, 3 al. 3 let. a^{bis} LAT et 8a al. 1 let. c LAT ; à ce propos cf. ATF 145 II 83 consid. 5.2.2) ne saurait à elle seule justifier l'application de l'article 9 LRS. En outre, même si la grange est inventoriée comme construction « à préserver » et bien qu'elle pourrait, de prime abord, être considérée comme un « bâtiment protégé » au sens de l'article 9 al. 1 LRS (cf. Beat Stalder, *in* : Stéphan Wolf / Aron Pfammatter [éd.], *Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV]*, Berne 2017, n. 18 et 21 ad art. 9 LRS), il n'en demeure pas moins que tel n'est pas le cas pour l'appentis, inventorié comme construction « sans importance ». En outre, la sous-commission des sites a indiqué dans son préavis du 26 juillet 2018 que, quand bien même le bien-fonds était situé dans le périmètre « PE VI » de l'inventaire ISOS (catégorie d'inventaire « b », objectif de sauvegarde « b »), « l'ancienne grange de grand gabarit » n'était pas digne de protection si bien que la substance bâtie pouvait être assainie ; on pourrait ainsi se demander si la seule inscription à l'inventaire, homologué par le Conseil d'Etat le 19 août 1998, soit suffisante pour satisfaire aux exigences de l'article 9 al. 1 LRS. Cette question peut rester ouverte. En effet, quoi qu'il en soit, le recourant ne démontre pas que les conditions cumulatives de l'article 9 LRS sont réalisées. D'une part, la surélévation de 179.87 cm de la grange existante, ainsi que la destruction de l'appentis adossé à la

façade nord et l'agrandissement de la bâtisse d'env. 240 cm de large sur 770 cm de long et 934 cm de haut, vont fondamentalement changer son aspect extérieur. C'est le lieu de rappeler que la sous-commission des sites, dans son préavis du 26 juillet 2018, avait préconisé une surélévation moindre afin d'éviter une « surélévation exagérée de [l]a volumétrie [de la grange] ». D'autre part, il ne ressort nullement du dossier que la conservation à long terme de la bâtisse ne peut être assurée que par sa transformation en un logement sans restriction d'utilisation (Beat Stalder, *op. cit.*, n. 37 ad art. 9 LRS). Au contraire, l'intéressé soutient céans que le projet envisagé pourra servir de résidence principale.

Dans ces circonstances, le Conseil d'Etat pouvait valablement retenir que les exigences cumulatives de l'article 9 LRS (let. a et b) n'étaient pas remplies sans avoir à examiner l'existence d'un intérêt prépondérant (let. c). Au demeurant, l'habitation projetée se heurte également à l'article 9 al. 3 LRS, lequel réserve les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal, notion qui inclut le droit des constructions (cf. *supra* consid. 2.6.3). Partant, le grief est rejeté.

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

4.2 Succombant, X_____ doit supporter les frais qu'il convient d'arrêter, eu égard notamment au principe de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1 500 fr. (art. 89 al. 1 LPJA, art. 3 al. 3, 11, 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). Les dépens lui sont refusés (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

4.3 Z_____, qui obtient gain de cause et a pris une conclusion dans ce sens, a droit à une indemnité de dépens (art. 91 al. 1 LPJA) à la charge de X_____. Cette indemnité est fixée de manière globale à 1 800 fr. (TVA comprise ; art. 4, 27 et 39 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 sus de l'indemnisation des débours de cette partie, fixés forfaitairement à 50 fr. (pour les frais de copies [50 cts par page : ATF 118 lb 349 consid. 5] et de port [selon le tarif postal ; cf. à ce sujet, RVJ 2002 p. 315]), ce montant tient compte de l'activité déployée par le mandataire de l'intimée, travail qui a consisté principalement en la prise de connaissance du dossier et en la rédaction d'une réponse de 6 pages.

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1 500 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____ versera 1 800 fr., à titre d'indemnité pour les dépens, à Z_____.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, avocat, pour X_____, à Maître O_____, avocat, pour Z_____, à Maître N_____, avocat, pour le conseil municipal Y_____, au Conseil d'Etat du Valais, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Sion, le 26 mars 2021