

A1 23 69

ARRÊT DU 24 JANVIER 2024

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

Composition : Christophe Joris, président ; Frédéric Fellay et Dr Thierry Schnyder, juges ; Raquel Rio, greffière,

en la cause

X _____, à Verbier, **Y** _____, à Verbier, **Z** _____, à Londres, **A** _____, à Miami, recourantes, toutes représentées par Maître Stéphane Jordan, avocat, 1951 Sion

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, 1950 Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE B** _____, **C** _____, autre autorité, **D** _____, **E** _____, **F** _____, tiers concernés, tous représentés par Maître Damien Bender, avocat, 1870 Monthey

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 8 mars 2023

Faits

A. X _____ et feu G _____ (ci-après : les consorts J _____) sont propriétaires de la parcelle n° 974 (2243 m²) au lieu-dit « La Morintze », à Verbier, sur le territoire de la commune de B _____ (auparavant commune de H _____ jusqu'au 31 décembre 2020). La parcelle n° 976 (795 m²) appartient à leur fille Y _____. Ces deux biens-fonds sont colloqués en zone touristique moyenne densité T3 selon le règlement des constructions et des zones (RCCZ) de l'ex-commune de H _____ homologué par le Conseil d'Etat le 25 juin 2003, encore en vigueur (cf. art. 23 du contrat de fusion du 19 mai 2019). Les parcelles n°s 974 et 976 sont séparées par un torrent (parcelle n° 1041) propriété de la commune de B _____.

I _____, D _____, E _____ et F _____ (ci-après : les consorts K _____) sont copropriétaires de la parcelle n° 977, voisine des n°s 974 et 976.

Le 26 septembre 2005, le conseil municipal a délivré à feu G _____ une autorisation de construire portant sur la démolition d'un chalet et la construction d'un chalet double (ci-après : le chalet) comportant deux logements avec parking sur les parcelles n°s 974 et 976 (dossier communal n° 77.05). Le chalet était prévu dans son entier sur la parcelle n° 974, la parcelle n° 976 supportant uniquement le couvert à voitures. Il comportait les surfaces habitables et non habitables suivantes (cf. dossier communal n° 77.05, pièce 18) :

- Étage : 214 m² habitables et 35 m² non habitables
- Rez-de chaussée : 282 m² habitables et 22 m² non habitables
- Sous-sol : 531 m² non habitables comportant un « parking » et des « locaux communs » (207 m²) ainsi que diverses autres pièces au « sous-sol » (324 m²)

La surface habitable autorisée s'élevait donc à 496 m². L'ensemble des surfaces du « sous-sol » avait été considéré comme non habitable conformément au RCCZ dont l'art. 90 let. b RCCZ prévoyait que les surfaces en sous-sol (saunas, salles de jeux et carnotzets) n'étaient pas comptabilisées comme surface habitable. L'autorisation de construire imposait au requérant d'inscrire au registre foncier, avant le début des travaux, une mention de non-changement d'affectation de ces locaux (cf. dossier communal n° 77.05, pièce 10, p. 5).

Le 22 novembre 2006, le conseil municipal a agréé l'agrandissement du chalet par un ajout de 32.10 m² au « rez-de-chaussée » et de 9.30 m² à l'« étage », tous deux

autorisés comme surface habitable, et de 9.50 m² au « sous-sol » comptabilisés comme surface non habitable (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 18). Dès lors, la surface habitable autorisée s'élevait à 537.40 m². La condition de non-changement d'affectation des surfaces en sous-sol était reprise par renvoi à l'autorisation de 2005 (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 18, p. 2)

Ces deux autorisations n'ont fait l'objet d'aucune opposition.

B. Dès l'automne 2008, les consorts K _____ ont dénoncé à l'autorité communale la non-conformité des travaux exécutés sur la parcelle n° 974 aux autorisations de construire délivrées. Constatant l'irrégularité de certains travaux et installations, le conseil municipal a ordonné à plusieurs reprises l'arrêt des travaux.

Le 3 octobre 2008, les consorts J _____ ont mis à l'enquête publique une demande de régularisation pour l'agrandissement du sous-sol en modification du projet autorisé le 22 novembre 2006.

Les 20 novembre 2009 et 15 janvier 2010, les consorts K _____ ont recouru au Conseil d'Etat pour déni de justice, reprochant d'une part à la commune de H _____ de ne pas avoir respecté ses ordres d'arrêt des travaux, et, d'autre part, de tarder à statuer sur leur opposition formée le 13 octobre 2008 à l'encontre du dossier de régularisation mis à l'enquête publique le 3 octobre 2008.

Par décision du 25 août 2010, le Conseil d'Etat a rejeté le recours du 20 novembre 2009 jugeant que l'attitude communale au sujet des ordres d'arrêt des travaux comprenant des interventions de la police n'était pas constitutive d'un déni de justice. Il a par ailleurs déclaré sans objet le second recours, dès lors que les consorts J _____ avaient mis à l'enquête un nouveau projet de régularisation par avis inséré au B.O. n° 51 du 18 décembre 2009.

C. Le 23 décembre 2011, l'autorité communale a délivré une autorisation de construire portant sur la « modification d'ouverture et aménagement d'un avant-toit en façade Nord en modification du projet autorisé le 22.11.06 » qui avait fait l'objet d'une mise à l'enquête au B.O. n° 23 du 10 juin 2011 (dossier communal n° 115.2011).

Le 30 janvier 2012, les consorts K _____ ont déposé un recours auprès du Conseil d'Etat pour déni de justice et retard injustifié à l'encontre de la commune de H _____.

Par décision du 22 mai 2013, le Conseil d'Etat a admis ce recours au vu de l'inaction de la commune de H _____ suite au retrait du dossier de régularisation paru au B.O. du 18 décembre 2009.

Le 13 février 2014, les consorts K _____ ont déposé un nouveau recours auprès du Conseil d'Etat pour déni de justice. Ils se plaignaient, d'une part, du retard pris par les autorités communales dans le traitement de la régularisation des travaux illicites réalisés par les consorts J _____ sur la parcelle no 974 et, d'autre part, du non-examen de leur requête tendant à faire interdire à ces derniers d'occuper leur chalet.

D. Le xxx, la commune de H _____ a mis à l'enquête publique la modification de façades du projet autorisé sous dossier n° 168.06, laquelle a suscité une opposition des consorts K _____ le 12 mai 2014.

E. Par décision du 28 mai 2014, le Conseil d'Etat a admis le recours pour déni de justice du 13 février 2014 s'agissant de la procédure de régularisation des travaux entrepris illégalement sur la parcelle des consorts J _____, admettant ainsi les lenteurs injustifiées dans l'ordre de déposer un dossier de régularisation, puis dans la publication de la demande, qui n'était intervenue qu'en cours de procédure. Il l'a par contre rejeté en tant qu'il concernait la tardiveté des autorités communales à statuer sur la requête au sujet de l'octroi du permis d'habiter. Cette décision a vainement été contestée cénans (ACDP A1 2014 191 du 12 février 2015) puis devant le Tribunal fédéral (arrêt 1C_167/2015 du 18 août 2015).

F. Par décision du 4 décembre 2015, le conseil municipal a notifié aux consorts J _____ un ordre de remise en état des lieux tout en précisant que cette décision serait suspendue si une demande de régularisation était déposée dans les trente jours.

Le 18 janvier 2016, les consorts K _____ ont recouru au Conseil d'Etat contre cette décision. Ils invoquaient une violation de leur droit d'être entendus et estimaient que plusieurs irrégularités n'avaient pas été analysées par le conseil municipal.

Le 29 mars 2016, la commune de H _____ a requis la suspension de la procédure jusqu'à ce qu'une décision autorisant ou refusant la construction entre en force, dans la mesure où les consorts J _____ avaient déposé, le 7 janvier 2016, une demande d'autorisation de construire qui était en cours de traitement auprès du service communal des constructions.

Le 18 mai 2016, l'organe d'instruction du recours (SAIC) a refusé cette demande de suspension dès lors que celle-ci n'avait pas reçu l'assentiment des consorts K _____.

Le 30 mai 2016, les consorts J _____ ont conclu un acte de modification de limites, de vente et de constitution de servitudes avec les propriétaires de la parcelle voisine n° 804. Cet acte a porté la surface de la parcelle n° 974, initialement de 1773 m², à 2243 m².

Par décision du 22 mars 2017, le Conseil d'Etat a rejeté le recours du 18 janvier 2016. Il a retenu qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu des consorts K _____ et des règles de motivation avait été réparée dans le cadre de la procédure de recours. Sur le fond, l'autorité intimée a considéré que la décision communale était conforme à la loi puisqu'elle énonçait clairement les mesures à adopter par les consorts J _____ pour rétablir une situation conforme au droit. Elle a enfin estimé qu'elle ne pouvait pas se substituer au pouvoir exécutif communal s'agissant de la vérification de la conformité des modifications intervenues dans le chalet dès lors que ces objets seraient examinés ultérieurement dans le cadre du traitement de la demande d'autorisation de construire du 7 janvier 2016 déposée aux fins de régularisation.

G. Les consorts K _____ ont recouru céans le 27 avril 2017. Au fond, ils se plaignaient d'une violation de l'art. 51 aLC. En effet, le Conseil d'Etat était tenu d'établir les faits d'office et de compléter, de manière circonstanciée, la lettre d du chiffre 1 du dispositif de la décision communale rendue le 4 décembre 2015. Eu égard aux dossiers successifs de régularisation déposés, puis retirés par les constructeurs, le conseil communal, respectivement le Conseil d'Etat, ne pouvaient considérer que la demande de régularisation déposée le 7 janvier 2016 suspendait une nouvelle fois le rétablissement de la situation.

Par un arrêt du 22 septembre 2017 (ACDP A1 17 81), la Cour de céans a retenu que le chiffre 1 du dispositif de la décision communale établissait de façon claire les mesures à prendre par les consorts J _____, ce qui suffisait à répondre aux exigences de l'art. 51 al. 3 let. a aLC. De plus, faute de décision exécutoire, c'était à bon droit que la commune avait traité la demande de régularisation déposée par les consorts J _____ (art. 51 al. 4 aLC). Le recours a, partant, été rejeté.

Le 31 octobre 2017, les consorts K _____ ont formé un recours auprès du Tribunal fédéral qui a jugé que l'arrêt attaqué, en tant qu'il confirmait la décision communale du 4 décembre 2015, ne mettait pas fin à la procédure sur le plan cantonal. En effet, les constructions en question devaient encore faire l'objet d'une décision de l'autorité communale de première instance. L'arrêt cantonal revêtait ainsi un caractère incident et

ne causait aucun préjudice irréparable aux recourants (art. 93 al. 1 let. a LTF). Dès lors, leur recours a été déclaré irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 1C_599/2017 du 22 mai 2018).

H. De 2018 à 2021, les consorts K _____ et les consorts J _____ ont écrit de nombreux courriers à la commune pour s'enquérir de l'état de la procédure et lui demander quand elle allait statuer.

I. Par décision du 18 mai 2021, le conseil municipal a rejeté l'opposition des consorts K _____ et a octroyé l'autorisation sollicitée par les consorts J _____ s'agissant de la modification de façades et d'ouvertures d'une habitation (dossier communal n° 2016-375) et de la modification d'un couvert à voitures (dossier communal n° 2017-220). Cette décision régularisait notamment les changements d'affectation intervenus au « sous-sol », au « rez-de-chaussée » et à l'« étage ». Les autorisations de 2005 et 2006 avaient fait naître des droits acquis et les « réaffectations » opérées prenaient place dans l'emprise des volumes existants et autorisés. Cet état de fait commandait d'octroyer la régularisation sollicitée. En particulier, les deux changements d'affectation intervenus au « sous-sol », qui consistaient en une transformation des « buanderies » (au nord et à l'ouest) et du « local technique » (au nord) en « local d'hiver » (au nord) de 16.19 m² et en un « WC/douche » (à l'ouest) de 6.6 m² (douche) et 2.2 m² (WC ; *recte* : surface d'accès), ont été autorisés sur la base de la proposition des consorts J _____ de supprimer, en compensation, l'espace « fitness/détente » en sous-sol d'une surface de 32.65 m². Cette solution permettait de respecter la surface habitable autorisée en 2005 et 2006, voire de la réduire ($32.65 \text{ m}^2 - 24.99 \text{ m}^2 (16.19 \text{ m}^2 + 6.6 \text{ m}^2 + 2.2 \text{ m}^2) = 7.66 \text{ m}^2$ habitables en moins). La décision retenait une surface habitable totale du chalet de 798.70 m² (234.60 m² au « sous-sol » ; 327.98 m² à l'« étage » et 236.12 m² au « rez-de-chaussée »). Elle contenait également un ordre de remise en état relatif à une surface aménagée sans droit sise à l'angle sud-est du « sous-sol ».

J. Le 8 juillet 2021, les consorts K _____ (à l'exception de I _____) ont recouru auprès du Conseil d'Etat en concluant à l'annulation de cette décision. Au fond, ils soutenaient que les droits acquis imposaient aux consorts J _____ de respecter les plans autorisés, à commencer par la répartition des locaux. En octroyant des droits acquis à des surfaces ayant changé d'affectation, et en acceptant la proposition des consorts J _____ de compenser ces changements par la suppression du local « fitness/détente », la commune avait violé le droit, en particulier l'art. 5 LC. Sur la base

d'une expertise privée, ils remettaient également en cause le calcul des surfaces habitables qui aboutissait selon eux à un net dépassement de la densité autorisée.

Le 10 janvier 2023, le SAIC a procédé à une inspection locale du chalet qui a mis en lumière des divergences entre les plans autorisés en 2005 et 2006, les plans de régularisation autorisés le 18 mai 2021 et l'état actuel du chalet.

Par décision du 8 mars 2023, le Conseil d'Etat a admis le recours, annulé la décision communale du 18 mai 2021 (à l'exception de ce qui avait trait au couvert à voitures) et renvoyé l'affaire à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. Il a jugé que, au vu des divergences relevées à l'occasion de la vision locale, la décision attaquée se basait sur une constatation inexacte des faits. En particulier, les points suivants devaient faire l'objet d'une instruction complémentaire par la commune :

Au sous-sol, les plans de 2005 et 2006 comportaient à l'angle nord-est du chalet un « local technique » et une « buanderie » et à l'angle ouest une « buanderie » qui avaient été autorisés comme des surfaces non habitables. Ces locaux avaient été transformés par la suite en « local d'hiver » (16.19 m² ; angle nord-est) et en « douche » (6.60 m² ; angle ouest) et régularisés comme tels dans la décision communale du 18 mai 2021. Il n'avait pas été possible de visiter le « local d'hiver » faute de clé à disposition le jour de la vision locale, ce local servant aux dires des conjoints J _____ à abriter les manteaux d'hiver de Y _____. Il revenait à la commune de clarifier ce point par le biais d'une instruction complémentaire qui permettrait de confirmer le caractère habitable ou non du local. S'agissant de la « douche », cette surface devait être comptabilisée comme surface habitable (+ 6.60 m²) tout comme sa surface d'accès (+ 2.22 m²).

Au rez-de-chaussée, les plans de 2005 et 2006 faisaient état d'un « dépôt » au nord. La décision du 18 mai 2021 régularisait le changement d'affectation d'une partie de ce local en « WC/douche » et en « Dressing ». L'inspection locale avait permis de confirmer que le « Dressing » existait contrairement à la pièce « WC/douche » qui n'avait jamais été réalisée mais dont la surface avait semble-t-il été ajoutée à la pièce « Séjour ». Si tel était le cas, la surface habitable avait été augmentée par rapport aux plans de 2005 et 2006. Une instruction complémentaire de la commune sur ce point était également nécessaire.

À l'étage, les plans de 2005 et 2006 mentionnaient un « local à skis » et un « dégagement » au nord-ouest. La décision du 18 mai 2021 régularisait la scission de la pièce « local à skis » en « local à skis » et « cave » (à réaliser). La vision locale avait

permis d'établir que ce local serait uniquement accessible par l'extérieur du logement, et qu'il ne s'agissait dès lors pas d'une surface habitable, ce qui avait été retenu à juste titre par la commune qui avait retranché cette surface de la surface habitable totale. Toutefois, il semblait que « le local à skis » adjacent avait été réalisé conformément aux plans de 2006 qui incluaient la surface de la cave projetée. Partant, cette surface n'avait pas à être retranchée de la surface habitable puisqu'une telle pièce affectée en « local à skis » ou en « cave » n'était de toute façon pas comptabilisée dans la surface habitable. La vision locale avait également permis de mettre en évidence l'existence d'un « réduit » à l'arrière de la cuisine, lequel ne figurait ni sur les plans de 2005 et 2006, ni sur les plans de régularisation. Ce local, directement accessible depuis la cuisine, devait être comptabilisé dans la surface habitable. Face à ces incertitudes, une instruction complémentaire du « local à skis », de la « cave » et du « réduit » devait être menée par la commune.

L'inspection locale avait permis de constater que les accès à la « mezzanine » côté ouest et est étaient comblés. Dans la mesure où cette surface n'était pas directement accessible, elle n'était pas habitable et n'avait pas été comptabilisée à ce titre, à bon droit. Cependant, elle était éclairée par plusieurs fenêtres et les conduits pour du chauffage au sol et des gaines électriques étaient apparents. De plus, les plans de régularisation faisaient état qu'une partie au moins de la mezzanine atteignait une hauteur de 1,8 mètre sous chevrons. L'affaire devait être renvoyée à la commune afin qu'elle examine l'opportunité de prononcer une interdiction formelle d'utiliser cette pièce ou un ordre de remise en état notamment au vu de l'important dépassement de densité (~ 100 m²).

En outre, la commune avait interverti les surfaces autorisées relatives au « rez-de-chaussée » et à l'« étage », cette erreur de plume ne portant toutefois pas à conséquence. S'agissant des droits acquis, le Conseil d'Etat a jugé que seules les affectations d'origine étaient au bénéfice de droits acquis et non les surfaces ayant changé d'affectation. Une remise en état de ces surfaces ne devait donc pas être d'emblée exclue, mais analysée sous l'angle du principe de la proportionnalité conformément à l'art. 5 LC. Les changements d'affectation de surfaces non habitables en surfaces habitables avaient une incidence sur le calcul de la densité et devaient être considérés comme substantiels. De nouveaux dépassements allant au-delà de ceux devant être tolérés en application des droits acquis, ne pouvaient pas être autorisés. La compensation proposée par les consorts J _____ n'y changeait rien. En effet, il n'était pas possible de compenser des surfaces jouissant de droits acquis (local

« fitness/détente ») avec des surfaces ne bénéficiant pas de cette protection (« local d'hiver » et « douche »). De plus, les considérations de la commune liées à la compensation ne tenaient pas compte des changements d'affectation intervenus au « rez-de-chaussée » (« dépôt » transformé en « WC/douche » et en « Dressing »). En acceptant cette compensation, la commune avait considéré que la condamnation du local détente était moins dommageable qu'une remise en état des surfaces ayant changé d'affectation, ce qui n'était pas soutenable. Elle avait de plus fait fi de la condition figurant dans ses autorisations de construire de 2005 et 2006 interdisant le changement d'affectation des locaux en sous-sol.

K. Le 26 avril 2023, X _____ et les héritières de feu G _____, à savoir Y _____, Z _____ et A _____, ont interjeté un recours devant le Tribunal de céans contre la décision du Conseil d'Etat du 8 mars 2023 et ont formulé les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat du 8 mars 2023 est annulée.
2. Par voie de conséquence, la décision de régularisation du 8 mai 2021 est admise.
3. L'affaire est renvoyée à la Commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants visant à déterminer les surfaces exactes concernées par la mesure de régularisation.
4. Une mention de non-changement d'affectation des surfaces non comptées dans la densité sera inscrite au Registre foncier avec les nouveaux plans de régularisation comme pièce justificative sur les surfaces autorisées avec les nouveaux plans de régularisation.
5. Tous les frais et dépens de première instance et de recours sont mis à la charge de l'Etat, subsidiairement de la partie K _____ . »

Selon les recourantes, la commune n'avait pas violé le droit en régularisant le changement d'affectation de surfaces initialement non habitables en surfaces habitables. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux constructions illicites permettait la réalisation de petites transformations insusceptibles d'aggraver l'illégalité de la situation. En outre, la jurisprudence cantonale (ACDP A1 15 133 du 19 février 2016) avait reconnu que les droits acquis valaient également à l'égard des changements d'affectation pour autant que ceux-ci n'induisaient pas une aggravation de la non-conformité au droit de la construction existante, ce qui n'était pas le cas ici. Les propriétaires étaient ainsi libres de modifier l'affectation des surfaces dans le cadre de la surface habitable autorisée en 2005 et 2006. Les changements d'affectation opérés en sous-sol étaient compensés par la condamnation, au même niveau, d'un local « fitness/détente » d'une surface habitable de 32.65 m², ce qui aboutissait même à une réduction de la surface habitable autorisée. S'agissant de la mention de non-

changement d'affectation imposée par les autorisations de construire de 2005 et 2006, son but était d'éviter qu'un changement d'affectation puisse entraîner une atteinte encore plus importante qu'auparavant à l'intérêt public ou à celui des voisins, ce qui n'était pas le cas ici les surfaces habitables étant réduites.

Le 31 mai 2023, le Conseil d'Etat a proposé de rejeter le recours en renvoyant à sa décision. Le 12 juin 2023, la commune a déclaré s'en remettre à dire de justice.

Le 14 juin 2023, les consorts K _____ ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

L'instruction s'est close le lendemain par la communication de ces réponses aux recourants.

Considérant en droit

1.

1.1. L'art. 48 al. 2 LPJA soumet le mémoire de recours à des exigences formelles, ce dernier devant contenir un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Des conclusions claires et précises sont un élément essentiel dans une procédure judiciaire, tant pour la partie adverse que pour le juge, et il ne saurait subsister de doute à leur sujet. Il y a donc lieu de se montrer strict en la matière, ce d'autant plus qu'il est en règle générale aisé de satisfaire à cette exigence formelle (arrêt du Tribunal fédéral 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2). Les conclusions doivent porter sur le résultat ou autrement dit le dispositif de l'arrêt attaqué ; il n'est pas possible de s'en prendre exclusivement à la motivation adoptée par l'instance inférieure (arrêt du Tribunal fédéral 7B_449/2023 du 30 novembre 2023 cons. 1.1).

1.2. En l'occurrence, dans la décision du 8 mars 2023 ici contestée, le Conseil d'Etat a admis le recours formé devant lui, annulé la décision communale du 18 mai 2021 (à l'exception de ce qui avait trait au couvert à voitures) et renvoyé l'affaire à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. Il a également imposé, dès l'entrée en force de la nouvelle décision communale, l'inscription au registre foncier d'une mention de non-changement d'affectation des surfaces non-comptées dans la densité avec les nouveaux plans de régularisation comme pièce

justificative (cf. ch. 1 à 4 du dispositif de la décision attaquée, p. 39 du dossier). Dans leur recours du 26 avril 2023 déposé cénans, les recourantes concluent à l'admission de leur recours, à l'annulation de la décision du Conseil d'Etat du 8 mars 2023 et, par voie de conséquence, à l'admission de la décision communale de régularisation du 18 mai 2021 (cf. conclusions n° 1 et 2 du recours du 26 avril 2023, p. 12 du dossier). Elles requièrent également un renvoi de l'affaire à la commune pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants visant à déterminer les surfaces exactes concernées par la mesure de régularisation ainsi que l'inscription au registre foncier d'une mention de non-changement d'affectation des surfaces non comptées dans la densité avec les nouveaux plans de régularisation comme pièce justificative sur les surfaces autorisées avec les nouveaux plans de régularisation (cf. conclusions n°s 3 et 4 du recours du 26 avril 2023, p. 12 du dossier). Ces conclusions, qui doivent être interprétées dans leur ensemble, sont contradictoires. D'une part, elles contestent la décision attaquée (cf. conclusions n°s 1 et 2) et, d'autre part, elles y souscrivent (cf. conclusions n°s 3 et 4). Dès lors, la recevabilité du recours de droit administratif du 26 avril 2023 est, sous cet angle, fort douteuse. Cette question souffre de rester indécise car le recours est de toute manière voué au rejet pour les considérations qui vont suivre plus loin.

2. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), par les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; RVJ 2021 p. 3 consid. 1.1 ; BOVAY, Procédure administrative, 2^e éd., 2015, p. 554).

Dans le cas présent, les recourantes contestent uniquement la décision du Conseil d'Etat en ce qu'elle annule la régularisation du « changement d'affectation de surfaces initialement non habitables compensé par la condamnation d'un local « fitness/détente » de 32.60 m² au « sous-sol », prélevé sur les surfaces habitables » (cf. recours du 26 avril 2023 ch. III. Partie Droit, p. 5 en lien avec le § 237 de la décision communale du 18 mai 2021 et la pièce 21 du dossier communal n° 375.16 ainsi que le consid. 13-13.3 de la décision attaquée ; cf. également détermination des intimés du 14 juin 2023, p. 5). Dès lors, l'on comprend que les recourantes se réfèrent aux changements intervenus au « sous-sol » soit la transformation du « local technique » et des « buanderies » en « local d'hiver » et en « douche ». Partant, seuls ces points seront examinés cénans.

3. À titre de moyens de preuve, les recourantes ont requis l'édition de l'intégralité du dossier. L'autorité attaquée ayant déposé l'entier du dossier de la cause, la demande des recourantes en ce sens est satisfaite.

4. Dans un premier grief, les recourantes invoquent une violation de l'art. 57 al. 1 LC. Elles soutiennent que les autorisations de construire de 2005 et 2006 sont en force et valables. En particulier, l'arrêt du Tribunal fédéral (arrêt 1C_423/2011 du 2 avril 2012) ayant mis en évidence la non-conformité du RCCZ de la commune de H _____ n'affecterait pas la validité de ces autorisations puisqu'elles sont antérieures à ce jugement. Elles relèvent que si un projet de construction ne peut être totalement régularisé l'autorité compétente dispose de plusieurs instruments pour rétablir la conformité au droit dans le respect du principe de proportionnalité, ce qu'elle doit examiner d'office. Elles soulignent ensuite que le constructeur peut également être amené à émettre des propositions conformément au devoir de collaboration des parties et elles se réfèrent à une jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux constructions illicites qui prévoit une interdiction générale de les rénover, les transformer partiellement, les agrandir ou les reconstruire à l'exception de petites transformations insusceptibles d'aggraver leur illégalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_196/2016 du 13 février 2017).

4.1 Dans l'arrêt 1C_196/2016 précité, le Tribunal fédéral était amené à juger de la légalité du remplacement du toit d'une pergola qui n'avait jamais été autorisée et qui était située hors de la zone à bâtir. En substance, il a considéré que le propriétaire d'une construction érigée illégalement hors de la zone à bâtir, qui devait être tolérée en vertu de la protection de la bonne foi, ne pouvait pas la rénover, la transformer partiellement, l'agrandir ou la reconstruire, seules des petites transformations étaient admissibles. Dans ce cas soumis à la Haute Cour, les modifications apportées à la toiture de la pergola dans le cadre de son entretien (toit composé d'une « natte en bois » en lieu et place d'une « natte de roseaux » et recouvert par une tôle renouvelée à l'identique) ne conduisaient pas à aggraver l'illégalité de la situation et pouvaient dès lors être admises en application du principe de la proportionnalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_196/2016 précité consid. 2.2-2.4).

4.2 Les recourantes ne contestent pas que les changements d'affectation auraient dû être autorisés par la commune et que, à défaut, une procédure de régularisation a été entamée. Elles soutiennent toutefois que les transformations effectuées étaient mineures et pouvaient donc être autorisées sur la base de la jurisprudence précitée. Or, cet arrêt ne peut trouver application ici. Tout d'abord, il concernait la transformation d'une construction illicite sise hors de la zone à bâtir dans le contexte particulier de l'art. 24c

LAT alors que le chalet litigieux se situe en zone à bâtir. Ensuite, les changements d'affectation en question ne s'apparentent pas à de petites transformations assimilables à de l'entretien puisqu'ils ont modifié la destination autorisée de différentes pièces et ont nécessité des mesures constructives. Pour preuve, la législation cantonale soumet les changements d'affectation, à tout le moins lorsqu'ils ont un impact sur le respect des prescriptions applicables à la zone, à l'octroi d'une autorisation de construire à la différence des travaux ordinaires d'entretien qui en sont exemptés (art. 34 al. 1 LC, art. 17 al. 1 let. a et 18 al. 2 let. b OC). Cette jurisprudence du Tribunal fédéral ne leur est donc d'aucun secours.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

5. Dans un second grief, les recourantes se prévalent d'une violation des articles 3 aLC, 5 LC et 126 RCCZ et se réfèrent à un arrêt de la Cour de céans (ACDP A1 15 133 précité). Elles déduisent de cette jurisprudence que la garantie des droits acquis permet les changements d'affectation pour autant que ceux-ci ne créent pas une aggravation de la non-conformité au droit de la construction existante. Cette condition serait respectée ici puisque les changements d'affectation, dont l'ampleur exacte devra être déterminée par la commune, sont compensés par la suppression d'une surface habitable autorisée de 32.65 m² (local « fitness/détente »), ce qui aboutirait même à une réduction de la surface habitable autorisée. Elles seraient, de leur point de vue, libres de procéder à des modifications dans le respect de la surface autorisée en 2005 et 2006.

5.1

5.1.1 Intitulé « Droit acquis », l'article 5 LC a la teneur suivante :

- ¹ Les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux plans ou aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées, agrandies, reconstruites ou changées d'affectation.
- ² La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être dûment pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts.
- ³ La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral.
- ⁴ Les communes peuvent prévoir dans leur RCCZ que l'agrandissement, la reconstruction et le changement d'affectation ne sont possibles que sur la base d'un plan d'affectation spécial.
- ⁵ Est réservée l'autorisation à obtenir selon la législation sur les routes pour les projets situés à proximité des routes cantonales.

Au plan communal, l'article 126 let. a RCCZ prévoit que les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du règlement restent au bénéfice des droits acquis.

L'art. 5 LC a repris en substance la formulation de l'art. 3 aLC qui ne prévoyait toutefois pas la possibilité d'une reconstruction ou d'un changement d'affectation. De même, la condition figurant à l'art. 3 aLC qui prévoyait que l'ensemble des modifications autorisées ne devait pas entraîner une aggravation de la non-conformité au droit de la construction existante a aujourd'hui disparu du texte légal. Le Tribunal fédéral se référait à ce propos à la jurisprudence vaudoise qui prévoit 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1P_577/2001 du 8 novembre 2001 consid. 4 ; RVJ 2002 p. 36 ss). De même, il a jugé que l'augmentation de l'indice de densité du sol constituait une aggravation de la non-conformité au droit lorsque le maximum était déjà dépassé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_218/2010 du 11 janvier 2011 consid. 2.6).

La Commission de l'équipement et des transports chargée de discuter du projet de loi sur les constructions du 23 mars 2016, et réunie en séance des 19, 21 et 25 avril 2016, précisait à propos du nouvel art. 5 LC que « Le projet de LC est plus généreux que le régime actuel, sous lequel il est impossible de transformer dès qu'il y a une petite aggravation de l'existant. Cela est problématique. Il est proposé maintenant de prendre en compte l'intérêt des voisins et de faire une pesée des intérêts. Par exemple, des fenêtres plus grandes peuvent être imaginées pour autant qu'elles ne se trouvent pas à un endroit où le voisin possède la baie vitrée de son salon. Il en va de même avec la reconstruction qui est également impossible selon le droit actuel. Le projet de loi offre à l'autorité la possibilité de faire une pesée des intérêts. Il est possible de démolir et reconstruire en tenant compte des intérêts du voisinage ou d'un intérêt public prépondérant. ». À la suite d'une question formulée par un membre de la Commission désireux de comprendre pourquoi la condition d'aggravation de la non-conformité au droit n'était plus prise en compte, il lui a été répondu que « C'était trop extrême et cela empêchait le maintien du bâti. La commission extraparlamentaire a déterminé que la condition d'aggravation rendait quasiment impossible la rénovation du bâti, ce qui bloquait le développement et l'adaptation du vieux village. » (Commission de l'équipement et des transports, Compte rendu de séance, Projet de Loi sur les constructions du 23 mars 2016 et avant-projet de l'Ordonnance sur les constructions, 2016, p 20).

Le nouvel article 5 LC se veut donc plus permissif mais il ne constitue pas un blanc-seing permettant aux autorités d'approuver sans réserve les modifications opérées à des constructions bénéficiant de droits acquis puisque l'al. 2 de cette disposition réserve explicitement la protection d'éventuels intérêts privés et publics. Du reste, le Message

du projet de loi relatif à l'art. 5 LC indique que « L'al. 2 rappelle que l'autorité compétente doit tenir compte de l'ensemble des intérêts en présence et considérer en particulier la protection du patrimoine et les intérêts des voisins. Le nouveau droit serait ainsi un peu moins strict (actuellement : aucune aggravation n'est possible) et exige simplement une pesée des intérêts. Dans ce cadre, nous trouvons d'une part l'intérêt privé du propriétaire à pouvoir faire usage de sa propriété par une transformation ou reconstruction ainsi que l'intérêt public à promouvoir une densification de qualité des secteurs urbains ; d'autre part, il convient de tenir compte des intérêts divergents concernant la protection du patrimoine bâti, la protection incendie ainsi que des intérêts privés des voisins. En particulier, les ouvertures des bâtiments voisins devront être considérées dans la conception du projet de construction. » (Message du Conseil d'Etat du 23 mars 2016 accompagnant le projet modifiant la loi sur les constructions du 8 février 1996, p. 10).

Nonobstant la formulation de l'art. 5 al. 1 LC, les droits acquis ne permettent pas de modifier un bâtiment ou un aménagement sans égard pour son aspect ou ses proportions actuels. En particulier, celui qui procède à des modifications d'une ampleur équivalente à une nouvelle construction ne peut pas invoquer ses droits acquis mais est tenu de se conformer au nouveau droit (ACDP A1 21 77 du 7 février 2022, consid. 5.5.2).

5.1.2 Un ouvrage est matériellement légal lorsqu'il a été érigé conformément au droit matériel en vigueur au moment de la construction. Il est formellement légal lorsqu'il repose sur une autorisation de construire, peu importe que celle-ci ait été délivrée en violation du droit matériel applicable à l'époque (ZEN-RUFFINEN/ GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, n° 978 ss). Le régime des droits acquis ne s'applique pas uniquement aux ouvrages édifiés conformément au droit matériel applicable à l'époque de leur réalisation. Des constructions matériellement irrégulières mais formellement autorisées par les autorités en bénéficient également (arrêt du Tribunal fédéral 1C_309/2020 du 5 janvier 2021 consid. 7.2). Dans ce dernier cas, l'étendue des droits acquis est délimitée par le contenu du permis de bâtir (ACDP A1 2021 200 du 21 juin 2022 consid. 4.2).

Le droit valaisan table, à l'instar de la solution bernoise, sur la régularité formelle de l'ouvrage existant. Le Message accompagnant la révision totale de la loi sur les constructions du 19 mai 1924 (cf. BSGC, novembre 1995, p. 658) se réfère expressément, « pour ce qui concerne la question de la garantie de la situation acquise », à la doctrine (et à la jurisprudence) du droit bernois. Ce renvoi de principe demeure d'actualité puisque la nouvelle législation sur les constructions est dans son ensemble similaire à l'ancienne s'agissant de cette question. Ainsi, conformément à la

doctrine en lien avec l'article 3 de la loi bernoise sur les constructions (LC-BE), la garantie des droits acquis protège notamment l'utilisation faite jusqu'alors d'un ouvrage devenu non conforme aux prescriptions de la zone, pour autant que cette utilisation ait été effective et n'ait pas connu d'interruption notable, éléments dont la preuve incombe au maître de l'ouvrage. La garantie des droits acquis ne protège cependant pas l'utilisation en tant que telle mais les investissements effectués dans ce but. Il s'ensuit que l'utilisation désormais illicite est uniquement protégée si son abandon ou sa modification entraîne la perte d'un important investissement structurel, ce qui n'est pas le cas par exemple en présence du simple dépôt ou entreposage d'objets ou du stationnement de véhicules (ZAUGG/LUDWIG, *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern* vom 9. Juni 1985, vol. I, 5^e éd. 2020, n° 2 ss *ad* art. 3 ; ACDP A1 2021 200 précité consid. 4.2).

5.1.3 La protection étendue des situations acquises permet de conserver l'affectation initiale du bâtiment (FAVEZ, *La garantie des situations acquises*, thèse Lausanne 2013, p. 202). Le changement d'affectation se définit comme une modification de l'utilisation du bâtiment ; il ne nécessite pas toujours de travaux, mais peut engendrer d'importantes influences sur l'affectation du sol. La jurisprudence exige une utilisation nouvelle, un changement significatif ou une variation des impacts sur l'équipement et l'environnement. Ainsi, le constructeur qui envisage une nouvelle organisation intérieure permettant l'exercice d'une nouvelle activité opère un changement d'affectation de ses locaux. En revanche, l'identité d'affectation est indépendante des considérations volumétriques. Seule la dernière affectation non conforme est décisive pour la garantie des situations acquises ou son extension (FAVEZ, *op. cit.*, p. 56-57 et 130).

5.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que la construction litigieuse bénéficie de droits acquis sur la base des autorisations délivrées en 2005 et 2006. Il sied d'examiner, en considération de l'art. 5 LC, si ces droits acquis permettent de régulariser les changements d'affectation intervenus.

5.2.1 Le « local d'hiver » a été construit en déplaçant le mur séparant les anciennes pièces « local technique » et « buanderie » et en érigeant un nouveau mur dans l'ancienne « buanderie » ainsi qu'une nouvelle porte d'accès. Il a été aménagé avec ce qui semble être des armoires (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29). De même, les machines figurant dans l'ancien « local technique » ont été

décalées à l'ouest. Ces transformations ont entraîné un changement d'utilisation de la pièce initialement autorisée en tant que « buanderie ».

Dans sa décision du 8 mars 2023, le Conseil d'Etat, qui n'a pas pu vérifier l'utilisation de cette pièce faute de clé à disposition le jour de la vision locale, a chargé la commune de procéder à une instruction complémentaire afin de confirmer son utilisation comme local de service et, cas échéant, de l'exclure de la surface habitable du sous-sol. Il a donc retenu que cette pièce devait être considérée, jusqu'à preuve du contraire, comme une surface non habitable. En tant que telle, elle n'était donc pas concernée par la remise en état ordonnée par le Conseil d'Etat qui visait « les pièces initialement non-habitables qui ont été transformées en pièces habitables » (cf. consid. 13.4, 14 et ch. 3 du dispositif de la décision litigieuse), ce que les recourantes pouvaient aisément distinguer en se prêtant à une lecture attentive de la décision attaquée.

Du point de vue de la densité, ce local ne doit pas être comptabilisé dans la SBPu puisqu'il doit être considéré comme un local de service conformément à l'aOC (applicable par renvoi de l'art. T1-1 al. 1 1^{ère} phrase LC et de l'art. T1-1 al. 1 1^{ère} phrase OC ; cf. glossaire aOC définition de la surface brute de plancher utile [SBPu], p. 32). En effet, de par sa destination, il s'apparente à un grenier ou à une cave et se situe « hors du logement » tels que l'étaient déjà les anciennes pièces « local technique » et « buanderie » (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 29). Cette pièce demeure donc une surface non habitable comme celle autorisée en 2005 et 2006. En tant que local de stockage, il ne lèse aucun intérêt particulier puisqu'il n'est notamment à l'origine d'aucune nuisance ou immission supplémentaire en comparaison avec l'ancienne « buanderie ». Par conséquent, s'il s'agit effectivement d'un local de rangement, ce qu'il conviendra à la commune d'instruire, c'est à bon droit que son affectation a été régularisée.

5.2.2 La pièce « douche » résulte de la scission en deux de l'ancienne pièce « buanderie » à l'ouest opérée via la création d'un nouveau mur intérieur. Deux nouvelles portes d'accès ont également été aménagées (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29). À l'intérieur de cette pièce, les éléments afférents à l'ancienne « buanderie » ont été supprimés et remplacés par des installations sanitaires créant ainsi une véritable pièce d'eau qui jouxte une pièce avec parquets et fenêtres éclairées par un saut de loup (cf. consid. 12.6 de la décision attaquée). Elle constitue, de même que sa surface d'accès, de la surface habitable au sens de l'aOC et induit donc une augmentation de la SBPu (cf. glossaire aOC précité, p. 32). En effet, les surfaces bénéficiant des droits acquis, et donc de la garantie d'un « statu quo », sont

celles autorisées en 2006 en tant que « surface habitable ». Or, l'ancienne « buanderie » à l'ouest a été autorisée comme surface non habitable bien qu'il s'agissait dans les faits d'une surface qui aurait dû être comptabilisée comme habitable. Cette surface a été formellement approuvée par la commune comme surface non habitable et les recourantes, qui se prévalent de cette autorisation pour justifier de leurs droits acquis, ne pouvaient méconnaître cette information (cf. dossier communal n° 168.06, pièce 18).

Cette salle d'eau jouxte une autre pièce (désignée « atelier enfants » sur les plans ; cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21 et n° 168.06, pièce 29) ce qui laisse présager de l'utilisation de cet espace comme une chambre et sa salle de douche attenante. Cela engendre un risque significatif d'augmentation de la capacité d'accueil du chalet avec deux pièces désormais destinées au séjour prolongé de personnes, et ce en comparaison avec l'ancienne pièce « buanderie » qui occasionnait une présence et un usage limité. Le fait que les plans mentionnent un « atelier pour enfants » (cf. dossier communal n° 375.16, pièce 21) et non une chambre n'y change rien. En effet, la dénomination des pièces figurant sur un plan ne garantit en rien leur réelle utilisation. De même, une éventuelle compensation de cette surface par la suppression de l'espace « fitness/détente » n'est pas pertinente ici puisque cet espace a également été autorisé comme une surface non habitable et on ne voit pas en quoi sa suppression compenserait une nouvelle surface habitable. Cette modification engendre donc une augmentation de la SBP_u et de la capacité d'accueil du chalet, ce qui ne peut être toléré. En effet, l'intérêt public au respect de l'indice de densité, lequel a pour but d'éviter les constructions trop denses qui sont préjudiciables à l'urbanisme à plusieurs égards (ATF 111 la 138 consid. 6b), l'emporte ici au vu du très large dépassement de densité déjà existant, qui n'est pas contesté, et qui doit être toléré en vertu des droits acquis (cf. consid. 12.8 de la décision attaquée). Le nouveau droit ne permet pas d'autoriser cette aggravation de l'indice puisque les assouplissements souhaités par le législateur ont pour origine la volonté de densifier la zone du vieux village, ce qui n'est pas le cas du chalet en question situé ici en zone touristique. De même, les exemples illustrant la *ratio legis* de l'art. 5 LC (agrandissement des fenêtres etc.) ne visent pas la transformation dont il est question ici. Ce changement d'affectation ne pouvait donc pas être autorisé à l'aune de l'art. 5 LC et ce local doit être remis en état, ce à quoi a conclu à bon droit l'autorité précédente.

5.2.3 Comme soulevé par les recourantes, la Cour de céans a, dans la cause A1 15 133 précitée, déjà été appelée à examiner l'étendue des droits acquis sous l'égide de l'art. 3 al. 1 aLC dans le cas particulier de la transformation d'une construction qui présentait un très net dépassement de l'indice de densité (0.599 en lieu et place de 0.3). Le projet en

question dans ce précédent consistait en une transformation et un réaménagement d'une bâtisse existante à usage mixte (habitation/agricole) en divers appartements d'habitation (appartements de 2 à 5 pièces). Les modifications envisagées prenaient place dans le volume existant mais occasionnaient une augmentation de la SBPu. La Cour était arrivée à la conclusion que lorsque l'indice de densité du bâtiment existant était déjà dépassé, le requérant au bénéfice de droits acquis pouvait compter sur cet indice « majoré » pour exécuter des travaux de transformation, l'article 3 al. 1 aLC ne l'autorisant pas à aller au-delà. L'augmentation de la SBPu d'un bâtiment érigé sur une parcelle dont l'indice d'utilisation maximal était déjà dépassé constituait en soi une aggravation de la non-conformité au droit de ce bâtiment au sens de l'article 3 al. 1 aLC et ne pouvait donc pas bénéficier de la garantie de la situation acquise prévue par cette disposition (ACDP A1 15 133 précité consid. 4.4-4.5). Les recourantes se méprennent lorsqu'elles soutiennent que l'augmentation de la surface habitable induite par les changements d'affectation prendrait ici place dans le cadre de l'indice « majoré » tel que défini dans cet arrêt. En effet, par indice « majoré », la Cour se référait uniquement à l'indice de densité objet des droits acquis. Il était qualifié de « majoré » car il dépassait l'indice de densité autorisé dans la zone en question. L'on peut uniquement en déduire qu'un propriétaire peut en principe modifier sa construction dans le respect de cet indice « majoré ». Il ne pourrait dès lors pas « augmenter » l'indice « majoré » par exemple en créant de nouvelles surfaces habitables. Or, il est clair que les surfaces en question ont dans notre cas été autorisées comme surfaces non habitables et n'ont dès lors pas été prises en compte dans le calcul de l'indice de densité. Partant, ces surfaces ne s'inscrivent pas dans l'indice de densité « majoré » objet des droits acquis et les recourantes ne peuvent en aucun cas s'en prévaloir. Elles ne peuvent dès lors tirer aucun avantage de cette jurisprudence qui ne serait dans tous les cas pas applicable *strictu sensu* dans la mesure où la condition d'absence d'aggravation de la non-conformité au droit ne figure plus dans la nouvelle législation.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

6. Dans un troisième grief, les recourantes invoquent une violation du principe de la légalité de l'ordre de remise en état des lieux. Elles arguent que la décision de la commune ne violerait pas la mention de non-changement d'affectation exigée par les autorisations de construire de 2005 et 2006 puisque cette condition aurait uniquement pour but d'éviter une atteinte encore plus forte qu'auparavant à l'intérêt public et à celui des voisins. Or, cet objectif serait atteint ici au vu de la compensation des surfaces proposée par les recourantes (suppression du local « fitness/détente »).

6.1 En l'espèce, il a été prouvé que le changement d'affectation litigieux engendre bel et bien une atteinte à l'intérêt public au vu notamment de l'augmentation de la SBPU s'inscrivant dans le cadre d'un important dépassement de densité existant. Même s'il devait être établi que la commune n'a pas violé la condition imposée dans ses autorisations de construire, on ne voit pas en quoi cela modifierait le résultat de l'examen mené à l'aune de l'art. 5 LC et qui aboutit à une remise en état du local « douche ». Tout au plus, ce point souligne le parti pris des recourantes qui ont procédé à des changements d'affectation alors que l'autorisation de construire de 2006 le leur interdisait explicitement, ce qu'elles ne pouvaient ignorer.

Partant, le grief tombe à faux.

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

7.1 Vu l'issue du litige, les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 13 al. 1 et 25 LTar), qui n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*). En revanche, les consorts K _____, qui ont pris une conclusion en ce sens, ont droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par leur mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'un recours au Conseil d'Etat du 8 juillet 2021 de 35 pages suivi d'une détermination du 9 décembre 2021 de 11 pages, d'une détermination du 16 mars 2022 de trois pages, d'une consultation du dossier dans les locaux du SAIC les 3 et 29 juin 2022, d'une détermination du 7 juillet 2022 de deux pages, d'un courrier du 22 septembre 2022 d'une page, du déplacement et de la participation à l'inspection locale du 10 janvier 2023 (déplacement Monthey-Verbier [48 min.] – inspection locale [1h40] – Verbier-Monthey [48 min.]), de la détermination du 27 janvier 2023 de quatre pages, d'un courrier du 23 février 2023 d'une page et d'une détermination du 14 juin 2023 de sept pages devant le Tribunal de céans, ils seront arrêtés à 4000 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles (art. 91 al. 1 LPJA et 4, 27 ss et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____, Y _____, Z _____ et A _____, solidairement entre elles.
3. X _____, Y _____, Z _____ et A _____, débitrices solidaires, verseront à D _____, E _____ et F _____ un montant de 4000 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, pour X _____, Y _____, Z _____ et A _____, à Maître Damien Bender, avocat à Monthey, pour D _____, E _____ et F _____, à la commune de B _____, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 24 janvier 2024