

*Par arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2025 (1C\_20/2025), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière de droit public interjeté par X\_ contre ce jugement*

A1 24 37

## **ARRÊT DU 26 NOVEMBRE 2024**

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Ferdinand Vanay, greffier ;

#### **en la cause**

X \_\_\_\_\_, recourant, représenté par Maître Christian Favre, avocat à Sion,

#### **contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, dans l'affaire qui oppose le recourant à Y \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, et à la **COMMUNE DE Z** \_\_\_\_\_, autre autorité.

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 17 janvier 2024

## Faits

**A.** D'une surface de 511 m<sup>2</sup>, la parcelle n° xxx1, folio n° yyy, du cadastre communal de Z \_\_\_\_\_ se situe au lieu dit « A \_\_\_\_\_ », dans la partie supérieure de la localité, à moins de 100 m à vol d'oiseau de la rue B \_\_\_\_\_. Ce bien-fonds qu'occupe un chalet est rangé en zone de chalets C, selon le plan d'affectation des zones et le règlement de construction (ci-après : RCC), adoptés par l'assemblée primaire de Z \_\_\_\_\_, le 11 avril 1994, et homologués par le Conseil d'Etat, le 24 mai 1995. Il est la propriété de Y \_\_\_\_\_.

**B.** Le 6 novembre 2020, le susnommé a déposé auprès de l'autorité communale une demande d'autorisation pour la démolition du bâtiment existant et la construction d'un chalet. Selon les plans déposés à cette occasion, le projet visait à ériger un nouveau bâtiment sur trois niveaux, comprenant un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée inférieur (partiellement enterré, séparé du reste de l'habitation et disposant d'un accès indépendant) et un autre logement de cinq pièces distribuées au rez-de-chaussée supérieur et dans les combles.

La parution de cette demande au Bulletin officiel (B. O.) n° xx du xx.xx1 2021 (p. xx1) a suscité notamment l'opposition, le xx.xx2 suivant, de X \_\_\_\_\_, ancien propriétaire et usufruitier de parts de PPE sur la parcelle de base n° xxx2, sise en limite au nord. Celui-ci arguait que le projet présentait une architecture (deux toits superposés) et des caractéristiques (jacuzzi extérieur à l'étage ; terrasse, balcons et pignons trop imposants) ne respectant pas la typicité des constructions existant dans la zone de chalets C. Il se plaignait également des nuisances qu'allait causer le jacuzzi extérieur et invoquait en outre l'utilisation abusive de la densité autorisée dans cette zone sur une parcelle qui, de surcroît, ne disposait pas de la surface minimale de 600 m<sup>2</sup> que prévoyait le tableau des zones en zone de chalets C.

Par le biais du bureau d'architecture qu'il avait mandaté pour ce projet, Y \_\_\_\_\_ a répondu à ces arguments, le 29 avril 2021.

Le 18 juin 2021, deux jours après la tenue d'une séance de conciliation, X \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il maintenait son opposition. Le 7 juillet suivant, il a réitéré ses motifs, ajoutant que le projet prévoyait des places de parc auxquelles il était impossible d'accéder ainsi qu'une augmentation des surfaces habitables contraire à la LRS.

Le 14 juillet 2021, Y \_\_\_\_\_ a répondu qu'il maintenait telle quelle sa demande d'autorisation de construire.

Après avoir consulté les services cantonaux intéressés, le conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a délivré l'autorisation de construire, le 11 avril 2022. Celle-ci imposait en particulier, sous le ch. 2.11, l'inscription d'une mention « résidence principale » au sens de l'art. 7 al. 1 let. a LRS pour le « logement supérieur » (rez-de-chaussée supérieur et combles) ; le logement au rez-de-chaussée inférieur demeurait en revanche libre d'utilisation en vertu de l'art. 11 LRS. Par même décision, l'exécutif communal a en outre écarté l'opposition susmentionnée. Ce prononcé a été communiqué aux parties, le 27 avril suivant.

**C.** Après avoir déposé une requête d'effet suspensif, le 2 mai 2022, X \_\_\_\_\_ a contesté cette décision auprès du Conseil d'Etat, le 25 mai suivant. Il a d'abord invoqué une violation du RCC, rappelant que la parcelle concernée ne disposait pas de la surface minimale de 600 m<sup>2</sup> que prévoyait le tableau des zones. Ensuite, il a affirmé que l'autorisation contrevenait également à la LRS, dès lors que la surface du logement existant et libre de toute utilisation ne pouvait pas être augmentée en vertu de l'art. 11 al. 2 LRS (dans sa version en vigueur jusqu'au 30 septembre 2024), cette disposition étant inapplicable lorsque, comme en l'espèce, le projet visait une démolition et une reconstruction, et qu'il ne respectait pas l'identité du bâtiment d'origine. Il a aussi soutenu que le nouveau logement autorisé sans restriction d'utilisation (rez-de-chaussée inférieur) contrevenait à l'art. 7 LRS. En outre, l'intéressé a maintenu que le projet violait notamment l'art. 25 al. 1 LC ainsi que les art. 68 et 69 RCCZ en matière d'intégration des constructions. Enfin, il a relevé que ce projet comportait deux places de parc alors que, selon l'art. 43 RCCZ, celles-ci devaient être au nombre de trois.

Le 29 juin 2022, le conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a proposé de rejeter ce recours. Il a relevé que, conformément à l'art. 81 RCC, la parcelle n° xxx1 n'était pas concernée par l'exigence de surface minimale qu'invoquait l'intéressé, car elle avait été cadastrée ainsi avant le 1<sup>er</sup> octobre 1993. Quant au grief invoquant une violation de la LRS, il a soutenu qu'il tombait à faux, dès lors que le logement libre d'utilisation (rez-de-chaussée inférieur) n'était nullement agrandi et que le logement projeté au rez-de-chaussée supérieur et dans les combles était obligatoirement affecté à la résidence principale, conformément à l'art. 7 al. 1 let. a LRS. L'autorité communale a en outre affirmé que le bâtiment projeté respectait les règles d'esthétique prévalant dans la zone de chalets C. Enfin, elle a admis que le projet n'était pas satisfaisant en ce qu'il prévoyait, pour les places de parc, trois emplacements dont deux étaient difficiles d'utilisation en raison de

leur situation « en enfilade », mais elle a estimé que ce point mineur ne lésait pas les intérêts de l'opposant et ne justifiait nullement l'admission du recours administratif.

Y \_\_\_\_\_ a lui aussi conclu au rejet de ce recours, sous suite de frais et de dépens, le 18 juillet suivant. Il a répondu à tous les griefs formulés par X \_\_\_\_\_ et a notamment affirmé son intention de prendre domicile à Z \_\_\_\_\_, dans le logement projeté au rez-de-chaussée supérieur et dans les combles. Quant à l'intégration du chalet autorisé dans l'environnement bâti, il a fait remarquer que l'emprise au sol, la hauteur et l'orientation des façades de cet ouvrage étaient comparables à celles des logements environnants ; il a aussi relevé que le RCC n'interdisait pas de construire les toits à doubles pignons. Enfin, il a soutenu que le projet était conforme aux exigences du RCC en matière de places de parc. A cette occasion, Y \_\_\_\_\_ a produit en particulier des photographies de chalets environnants et d'emplacements de stationnement « en enfilade » sur le territoire communal.

X \_\_\_\_\_ a maintenu ses motifs et conclusions, le 3 novembre 2022. Il a notamment relevé que le projet en cause ne pouvait pas être assimilé à une reconstruction, puisqu'il ne respectait pas l'identité du chalet d'origine ; il s'ensuivait que le nouveau logement sis au rez-de-chaussée inférieur ne pouvait pas bénéficier de droits acquis et devait être, lui aussi, grevé d'une restriction d'utilisation en tant que résidence principale. Quant aux places de parc, l'intéressé a indiqué que, selon sa pratique, l'autorité communale refusait les emplacements « en enfilade », de sorte que le projet n'était pas conforme à l'art. 43 RCC. Il a ajouté que ceux prévus sur la parcelle n° xxx1 étaient particulièrement difficiles d'utilisation, compte tenu du manque d'espace à disposition pour manœuvrer et du fait que l'un des emplacements n'était accessible que si l'autre était inoccupé.

Le 28 novembre 2022, le conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a indiqué avoir pris acte de cette réplique et a renoncé à déposer des observations complémentaires.

Y \_\_\_\_\_ a lui aussi maintenu ses conclusions, le 1<sup>er</sup> décembre suivant. Il a relevé que son projet de construction respectait la *ratio legis* de la LRS, puisqu'il ne créait aucune surface de logement supplémentaire affectée à la résidence secondaire, prévoyant au contraire une diminution de la surface libre d'utilisation. Il a également exposé les raisons qui motivaient sa future prise de domicile à Z \_\_\_\_\_. En outre, il a rappelé que les places de parc « en enfilade » étaient courantes sur le territoire de la commune et a notamment produit des plans de manœuvre pour véhicules visant à démontrer que les places projetées sur sa parcelle étaient utilisables et qu'un quatrième emplacement pourrait même y être aménagé.

L'autorité communale et Y \_\_\_\_\_ ont déposé des écritures dans lesquelles ils rappelaient leurs points de vue, respectivement le 30 janvier 2023 et le 6 février suivant.

Invité à se déterminer, le Service immobilier et patrimoine (ci-après : SIP) a émis un préavis positif, le 20 octobre 2023. En particulier, il a relevé que le projet litigieux se situait dans le périmètre II du site de Z \_\_\_\_\_, classé d'importance régionale à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ci-après ISOS), avec objectif de sauvegarde [a]. Il a précisé que le chalet sis sur le n° xxx1 n'était pas un bâtiment digne de protection. Quant à l'objectif de sauvegarde précité (sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre, sur la base d'une analyse faite en 1979), il n'était plus possible de l'atteindre puisque, depuis lors, le périmètre concerné avait été rangé en zone à construire et avait été largement bâti. Cet objectif ne s'opposait donc ni à la démolition de l'ouvrage existant, ni à la construction d'un nouveau chalet qui, sans reprendre à l'identique les éléments de l'ancien, en maintenait l'essentiel des caractéristiques (fonction, implantation, orientation, typologie, matérialisation). En l'espèce, les différences architecturales que le projet introduisait n'étaient pas fortement dérangeantes, à l'exception néanmoins de la présence non typologique du découpage des toitures (double pignon). Le SIP a cependant souligné qu'en l'absence d'une valeur de protection du site ou du secteur concerné, d'une qualité architecturale reconnue au quartier et d'une valeur patrimoniale du chalet existant, les bases légales donnant une force contraignante au choix des éléments architecturaux faisaient défaut ; son préavis avait ainsi pour seul objectif d'aider l'autorité communale dans sa libre appréciation de l'intégration du projet dans son environnement.

Y \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ se sont déterminés sur ce préavis, respectivement les 24 et 27 novembre 2023 ; le 11 décembre suivant, le premier cité a relevé que, dans le quartier en question, l'autorité communale admettait très largement des éléments typologiques et stylistiques variés, produisant plusieurs photographies afin d'étayer son propos.

Le 17 janvier 2024, le Conseil d'Etat a rejeté le recours et classé la requête d'effet suspensif. Il a d'abord considéré que, conformément à l'art. 81 RCC, l'exigence de surface parcellaire minimale que posait le tableau des zones en zone de chalets C ne s'appliquait pas en l'occurrence, le n° xxx1 ayant été cadastré avant le 1<sup>er</sup> octobre 1993. Ensuite, il a estimé que l'opposant invoquait en vain des violations de la LRS. En effet, le logement affecté en résidence secondaire que le requérant projetait de construire (rez-de-chaussée inférieur) disposait d'une surface d'environ 42 m<sup>2</sup>, alors que le chalet existant comportait deux logements sans restriction d'utilisation et totalisant quelque

88 m<sup>2</sup>. Il s'ensuivait que le projet ne prévoyait pas une augmentation des surfaces habitables contrevenant à l'art. 11 al. 2 LRS. De plus, le but de la LRS était de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires et non de réglementer l'aspect architectural des nouveaux ouvrages, si bien que le grief de non-respect de l'identité du chalet d'origine n'était pas pertinent. En outre, il n'y avait au dossier aucun indice permettant de penser que l'affectation en résidence principale du logement occupant le rez-de-chaussée supérieur et les combles dénotait un abus de droit. S'agissant de la critique invoquant une violation des règles d'esthétique, le Conseil d'Etat l'a écartée en retenant que, même si certains choix architecturaux étaient discutables selon le SIP, il n'y avait pas matière à censurer la décision de l'autorité communale, celle-ci jouissant sur cette question d'une grande liberté d'appréciation. Par ailleurs, il a écarté le grief relatif à une violation de l'art. 43 RCC, dès lors que ni le RCC, ni la pratique communale n'interdisaient de fait l'aménagement de places de parc « en enfilade » et que le requérant avait démontré qu'en manœuvrant les véhicules, il était possible d'utiliser les trois places projetées.

**D.a** Le 20 février 2024, X \_\_\_\_\_ a conclu céans, sous suite de frais et de dépens, à l'annulation de cette décision et de l'autorisation de construire délivrée à Y \_\_\_\_\_.

A l'appui de ses conclusions, il a d'abord maintenu que le projet autorisé était contraire à l'art. 11 al. 2 LRS puisqu'il ne respectait manifestement pas l'identité du chalet d'origine, en particulier son implantation, l'emplacement de ses façades et son volume. Sur la question de l'existence d'un abus de droit, il a soutenu que le requérant n'avait pas rendu crédible qu'il allait prendre domicile à Z \_\_\_\_\_ ; de plus, l'autorité communale n'avait nullement établi l'existence d'un besoin en résidences principales à Z \_\_\_\_\_. Le susnommé a en outre allégué que l'accès à la parcelle n° xxx1 n'était ni juridiquement garanti, ni techniquement adapté, la route de desserte existante étant trop étroite pour permettre le croisement de deux véhicules et l'accès par les véhicules des services de secours et de voirie. Il a aussi relevé que les normes VSS, qui pouvaient s'appliquer selon l'art. 4 al. 3 LC, interdisaient les places de parc « en enfilade » lorsque, comme en l'espèce, leur utilisation gênait les autres usagers et qu'elles n'accédaient pas directement à la voie de circulation. Une telle interdiction correspondait en outre à la pratique de l'autorité communale. Il s'ensuivait que le projet ne respectait pas les exigences posées à l'art. 43 let. b RCC quant au nombre minimum de places de stationnement. Afin d'étayer ce grief, l'intéressé a déposé un courriel du 17 mars 2022 émanant de l'administration communale de Z \_\_\_\_\_ ainsi qu'une photographie. Par ailleurs, il a encore invoqué une violation de la densité autorisée dans la zone, le projet

utilisant au maximum les possibilités de bâtir sur cette parcelle, tout en omettant illégalement de comptabiliser la surface du local technique au rez-de-chaussée inférieur, une surface indéterminée dans les combles ainsi que celle de l'escalier menant à ce niveau et du vide sur séjour. Il a également fait valoir que l'introduction de l'indice brut d'utilisation du sol (ci-après : IBUS) avait rendu obsolète la dérogation que l'art. 81 RCC prévoyait à l'exigence de surface parcellaire minimale. Enfin, il a maintenu que le projet contrevenait aux prescriptions d'intégration des constructions dans les sites, plus particulièrement aux art. 3 al. 2 let. b LAT, 25 al. 1 LC ainsi que 68 et 69 RCC.

A titre de moyens de preuve, il a requis l'édition du dossier de la cause, une inspection des lieux, le dépôt d'un plan de géomètre relatif à la voie d'accès à la parcelle n° xxx1 ainsi que des normes VSS concernant les routes de desserte et les places de stationnement et l'édition par le registre foncier de l'état des charges de cette parcelle. Il a joint à son mémoire les copies de plusieurs pièces dont la plupart figuraient déjà au dossier précité.

**D.b** Le 6 mars 2024, le Conseil d'Etat a déposé céans ledit dossier et a indiqué qu'il renonçait à se déterminer.

Y \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et de dépens, le 21 mars suivant. En particulier, il a rappelé que le projet prévoyait une diminution de la surface de logement affectée à la résidence secondaire et que le but de la LRS était de limiter la construction de telles résidences et non de réglementer leur aspect architectural. Il a aussi relevé que l'art. 11 al. 2 LRS avait fait l'objet d'une nouvelle adoptée par les chambres fédérales en automne 2023 (entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> octobre 2024 ; cf. FF 2023 1480), qui rendait obsolète l'exigence jurisprudentielle relative au respect de l'identité spatiale du bâtiment d'origine. Il a en outre réaffirmé sa volonté de prendre domicile à Z \_\_\_\_\_, dans le logement projeté au rez-de-chaussée supérieur et dans les combles. S'agissant de l'accès à sa parcelle, Y \_\_\_\_\_ a allégué que celle-ci était desservie par le chemin de A \_\_\_\_\_, route privée d'environ 2 m de large, ce qui était usuel dans les villages de montagne et amplement suffisant pour le trafic lié à l'utilisation des habitations alentour, dont seules quatre étaient habitées à l'année. Il a aussi rappelé que les places de parc « en enfilade » étaient courantes et autorisées sur le territoire communal. Enfin, il a soutenu que son projet de construction respectait aussi bien la densité autorisée dans la zone de chalets C que les règles d'esthétique et l'harmonie du quartier. Il a joint à sa réponse les copies de plusieurs pièces visant à étayer ses allégations.

Le 17 avril 2024, le conseil communal s'est référé à ses déterminations déposées devant le Conseil d'Etat et a indiqué n'avoir aucun complément à apporter.

X \_\_\_\_\_ a maintenu ses motifs et conclusions, le 1<sup>er</sup> mai suivant.

Y \_\_\_\_\_ a dupliqué, le 23 mai 2024.

Cinq jours plus tard, X \_\_\_\_\_ a déposé une brève détermination finale.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** Aux termes des art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a LPJA, a qualité pour former un recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal quiconque est atteint par la décision litigieuse et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La qualité pour recourir s'analyse à la lumière de la jurisprudence rendue en application de l'art. 89 LTF, le droit cantonal n'ayant en l'occurrence pas une portée plus large (ATF 144 I 43 consid. 2.1, cité p. ex. *in* : arrêt du Tribunal fédéral 1C\_130/2022 du 1<sup>er</sup> mai 2023 consid. 3.1).

En matière de droit des constructions, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3). Il doit retirer de l'annulation ou de la modification de celle-ci un avantage pratique qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Tel est en principe le cas du voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 139 II 499 consid. 2.2).

En l'occurrence, X \_\_\_\_\_ est usufruitier de parts de PPE sur la parcelle n° xxx2, qui jouxte celle sur laquelle le projet de construction litigieux doit être érigé. Partant, il a qualité pour recourir.

**1.2** Le recours de droit administratif respecte en outre les autres exigences de forme (cf. art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA), de sorte qu'il convient d'entrer en matière. On rappellera toutefois qu'en vertu de l'effet dévolutif du recours, la décision du Conseil d'Etat du 17 janvier 2024 est seule attaquable désormais (art. 72 LPJA). A cet égard,

la conclusion n° 2 formulée dans le mémoire de recours, qui demande l'annulation de la décision communale du 11 avril 2022 délivrant l'autorisation de construire sollicitée par Y \_\_\_\_\_, est irrecevable.

**2.** L'affaire concerne une autorisation délivrée au susnommé pour démolir un ouvrage existant et construire un nouveau chalet. Le recourant critique cécans l'opinion du Conseil d'Etat, pour qui cette autorisation est légale. La Cour examinera d'abord ci-après les requêtes d'administration de preuves formulées par l'intéressé (cf. *infra*, consid. 3), puis se penchera sur les motifs de fond qu'il invoque, à savoir la violation de la LRS (cf. *infra*, consid. 4), l'accès insuffisant (cf. *infra*, consid. 5), les places de stationnement inadaptées (cf. *infra*, consid. 6), le non-respect de la densité (cf. *infra*, consid. 7) et, enfin, la violation des règles d'esthétique des constructions (cf. *infra*, consid. 8).

**3.**

**3.1** Le recourant sollicite tout d'abord l'administration de plusieurs moyens de preuve, faisant ainsi usage d'un droit que la jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et les réf. cit.) et qui est prévu par la législation cantonale (art. 80 al. 1 let. d, 56 al. 1 et 17 al. 2 LPJA). Ceux-ci ne seront pris en considération que s'ils apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents. En effet, l'autorité de décision peut se livrer à une appréciation anticipée de l'utilité du moyen de preuve offert et renoncer à l'administrer lorsque le fait dont les parties veulent établir la réalité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque sa preuve résulte déjà de constatations versées au dossier ou lorsque cette autorité arrive à la conclusion que ces preuves ne sont pas décisives pour la solution du litige, voire qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 146 IV 218 consid. 3.1.1).

**3.2** Le 6 mars 2024, le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, y compris le dossier communal, de sorte que la demande du recourant en ce sens est satisfaite.

Celui-ci requiert également la production par un géomètre d'un plan de la voie d'accès à la parcelle n° xxx1 depuis le chemin communal, avec la mention de la largeur de la chaussée ainsi que des normes VSS concernant les routes de desserte et les places de stationnement. Comme nous le verrons ci-après (cf. *infra*, consid. 5 et 6), les faits pertinents pour statuer sur les critiques du recourant portant sur les questions de l'accès suffisant et des places de stationnement adéquates ressortent déjà des pièces déposées ; lesdits griefs peuvent ainsi être traités sans qu'il soit nécessaire d'administrer ces moyens de preuve.

Pour les mêmes motifs, il n'est non plus pas indispensable de requérir du registre foncier l'édition de l'état des charges de la parcelle n° xxx1.

Enfin, la Cour renonce par ailleurs à organiser une inspection des lieux. En effet, le dossier déposé comprend notamment des plans et des photographies qui permettent de se représenter l'endroit et de statuer sur les griefs invoqués sans se rendre sur place. De plus, la consultation par la Cour du portail librement accessible [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch) a renforcé cette connaissance des lieux.

#### **4.**

**4.1** Sur le fond, le recourant soutient tout d'abord que le projet autorisé contrevient à la LRS.

**4.2** Il n'est pas contesté qu'avec un taux de résidences secondaires de 63 %, la commune de Z \_\_\_\_\_ figure dans la liste des collectivités soumises à l'application de la LRS (art. 2 ORSec ; RS 702.1 ; cf. site Internet <https://www.are.admin.ch/are/fr/home.html> > Développement et aménagement du territoire > Résidences secondaires, consulté le 26 novembre 2024).

**4.3** Le recourant argue en premier lieu d'une violation de l'art. 11 al. 2 LRS, dans sa version en vigueur jusqu'au 31 septembre 2024.

**4.3.1** L'art. 11 LRS a trait aux logements créés selon l'ancien droit et pose des prescriptions à respecter en cas de modification de ces logements ou de leur utilisation. Dans sa version en vigueur jusqu'au 31 septembre 2024, son al. 2 prévoyait que « de tels logements peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation selon l'art. 7 al. 1. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal ».

**4.3.2** Le recourant pointe le fait que le projet autorisé ne respecte pas l'identité du chalet existant, dès lors que son implantation spatiale est très différente, que toutes les façades sont modifiées et que le nouveau volume ne correspond pas du tout à celui d'origine. Selon lui, l'art. 11 al. 2 LRS impose au projet de reconstruction de respecter pour l'essentiel l'identité du bâtiment originel, seules de légères modifications pouvant être admises. L'intéressé cite à cet égard un arrêt du Tribunal fédéral 1C\_478/2019 du 8 mai 2020.

Ce faisant, le recourant omet de relever que, dans un autre arrêt rendu le 17 juin 2022 (1C\_626/2020), le Tribunal fédéral a précisé cette jurisprudence. Il a souligné que les dispositions constitutionnelles sur les résidences secondaires ainsi que la LRS ne visaient qu'à empêcher que les surfaces utiles principales librement utilisables ne soient agrandies après une reconstruction. En conséquence, l'art. 11 al. 2 LRS, dans sa version en vigueur à l'époque, n'exigeait pas que l'on conserve l'aspect esthétique et architectural des bâtiments existants, mais seulement que leur emplacement ne dépasse pas certaines limites. La conception architecturale de la nouvelle construction pouvait ainsi être limitée par des prescriptions communales ou cantonales en matière d'aménagement ou de protection, mais pas en vertu de l'art. 11 al. 2 LRS (cf. arrêt précité consid. 4.4 et 4.5).

Dans le cas particulier, contrairement à ce qu'affirme le recourant, il n'est pas décisif, sous l'angle de la disposition précitée, que le chalet projeté présente des caractéristiques, en termes d'architecture et de volume, qui soient singulièrement différentes de celles du chalet d'origine. En revanche, il conviendrait d'examiner, sur la base des plans au dossier, s'il est prévu d'implanter le nouveau chalet, pour l'essentiel, « dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes » au sens de la disposition précitée. La Cour estime cependant qu'elle peut s'abstenir de procéder à cet examen, pour les motifs exposés au considérant suivant.

**4.3.3** Y \_\_\_\_\_ relève dans sa réponse qu'en 2020, une initiative parlementaire a été déposée dans le but de faire modifier en les assouplissant les prescriptions de l'art. 11 LRS. Il précise que cette initiative a abouti à un projet de loi adopté par les chambres fédérales en 2023.

Depuis lors, cette nouvelle qui lève les restrictions que posait la LRS en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit est entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> octobre 2024. En particulier, l'art. 11 al. 2 LRS ne restreint plus la construction d'un tel logement aux limites des surfaces utiles principales préexistantes. En effet, il prévoit que ces logements « peuvent être rénovés, transformés ainsi que démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7 al. 1 LRS doivent être imposées. À l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale peut être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires peuvent être créés ».

Sous l'angle du nouveau droit, il est ainsi manifeste que le projet contesté est conforme à la loi et que les critiques du recourant doivent être écartées. Or, en l'espèce, la Cour n'a aucune raison de ne pas faire application de cette nouvelle, nonobstant son entrée en vigueur au stade de la procédure de recours céans. En effet, aucune disposition transitoire particulière n'ayant été adoptée en lien avec cette modification légale, il convient de se référer à l'art. 25 al. 1 LRS qui prévoit notamment que « la présente loi est applicable aux demandes d'autorisation de construire [...] qui sont contestées par recours après son entrée en vigueur ». En outre, indépendamment de ce qui précède, cette solution s'impose à l'évidence pour des motifs d'économie de procédure. En effet, il ne ferait aucun sens de contraindre Y \_\_\_\_\_ à déposer une nouvelle demande d'autorisation de construire au motif que son projet de construction, conforme au nouveau droit entré en vigueur dans l'intervalle, violerait une disposition légale abrogée.

**4.3.4** Attendu ce qui précède, ce premier grief est rejeté.

**4.4** Dans un second grief, le recourant critique l'affectation du « logement supérieur » projeté (rez-de-chaussée supérieur et combles) à la résidence principale. Il affirme que Y \_\_\_\_\_ n'a pas rendu crédible qu'il allait prendre domicile à Z \_\_\_\_\_, du moment qu'il n'était pas encore à la retraite, qu'il travaillait à C \_\_\_\_\_ et que l'existence à D \_\_\_\_\_ d'une succursale de la société qui l'emploie n'était pas décisive ; de plus, l'autorité communale n'avait nullement établi l'existence d'un besoin en résidences principales à Z \_\_\_\_\_.

**4.4.1** L'art. 75b Cst., repris à l'art. 6 LRS, limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Ces dispositions ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des constructeurs, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 142 II 206 consid. 2.1). L'art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi que, dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3 LRS. L'art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b).

**4.4.2** Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.2, cités p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C\_48/2023 du 24 octobre 2023 consid. 2.1.2).

En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit. La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2, 142 II 206 consid. 2.3 ainsi que les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2, 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée).

Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 4.3). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle), l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant des art. 75b Cst. et 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II

49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4, cités p. ex. *in* arrêt 1C\_48/2023 précité consid. 2.1.3).

Dans ce cadre, il s'agit de rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix et les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 145 II 99 consid. 3.1, 144 II 49 consid. 2.2 et 142 II 206 consid. 2.4 ; arrêt 1C\_48/2023 précité consid. 2.1.3 ; v. aussi RVJ 2019 p. 36 consid. 4.4).

**4.4.3** En l'occurrence, il n'est pas contesté que le logement concerné, de par sa typologie et sa situation à proximité du centre du village de Z \_\_\_\_\_, se prête à une utilisation en tant que résidence principale.

Y \_\_\_\_\_ a en outre allégué qu'il comptait s'installer lui-même dans ce logement. Dans sa décision (consid. 5.2, 2<sup>e</sup> par.), l'autorité précédente a estimé que cette intention ne procédait pas d'un abus de droit. Elle a relevé à cet égard que le susnommé était locataire de sa résidence principale à C \_\_\_\_\_, qu'il était administrateur unique d'une société disposant d'une succursale à D \_\_\_\_\_ (ce qui impliquait sa présence régulière en Valais), qu'il était originaire de cette commune, qu'il avait reçu la parcelle n° xxx1 à titre d'avancement d'hoirie et qu'il affirmait avoir un attachement particulier pour la région de Z \_\_\_\_\_. Elle a aussi exposé que le requérant, âgé de 61 ans en 2024, avait exprimé sa volonté de s'installer durablement à Z \_\_\_\_\_, en anticipant sa retraite.

Ce point de vue résiste aux critiques du recourant. La Cour rappelle à cet égard que le requérant ne doit pas systématiquement prouver le respect de l'affectation prévue et qu'il suffit que l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire puisse être convaincue que les conditions posées pourront être respectées. Or, tel apparaît bien être le cas en l'occurrence. Les indices relevés par l'autorité précédente sont suffisants pour exclure raisonnablement une volonté de Y \_\_\_\_\_ de contourner l'interdiction découlant des art. 75b Cst. et 6 LRS. La Cour souligne par ailleurs que la situation du

logement projeté et sa typologie sont parfaitement adaptées à une utilisation en tant que résidence principale et que le susnommé a signé un formulaire « nouveaux logements soumis à une restriction d'utilisation », dans lequel il a indiqué qu'il travaillerait à D \_\_\_\_\_, à 20 km de son futur domicile, une fois les travaux terminés, indications qui seraient passibles des sanctions pénales prévues à l'art. 22 LRS en cas d'inexactitude (cf. pièces n<sup>os</sup> 219 s. du dossier du Conseil d'Etat). Elle constate aussi, par surabondance, que selon les données de l'Office fédéral de la statistique (bilan de la population résidente permanente selon les districts et les communes de 1991 à 2023), la population résidant sur le territoire de la commune de Z \_\_\_\_\_, malgré de légères baisses ponctuelles en particulier en 2021 (-0.7 %) et en 2022 (-0.8), s'est accrue de manière globale entre le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2023 (+ 147 habitants), avec notamment une augmentation de 3.6 % durant l'année 2023 (+ 49 habitants). Ces données permettent de retenir que cette commune reste attractive pour des habitants à l'année et que le risque que le logement en cause ne puisse pas être utilisé conformément à son affectation à la résidence principale est très limité.

**4.4.4** Il s'ensuit que ce grief de violation de la LRS doit, lui aussi, être rejeté.

## **5.**

**5.1** Le recourant soutient en outre que la parcelle n° xxx1 n'est pas équipée, faute d'accès à la voie publique juridiquement garanti et techniquement adapté. Il relève que le constructeur n'a pas établi qu'il disposait des servitudes de passage nécessaires lui permettant d'utiliser le chemin de A \_\_\_\_\_ et qu'au demeurant, l'étroitesse de cette desserte ne permet ni le croisement de deux véhicules, ni le passage des véhicules des services de secours et de voirie.

**5.2** Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a).

La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les autres arrêts cités p. ex. *in* arrêt du Tribunal fédéral 1C\_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1). Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur,

la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (cf. *idem*). Il est à cet égard suffisant que, pour entrer en force, l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (cf. arrêt 1C\_304/2022 précité consid. 4.1 et les réf. cit.). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt 1C\_304/2022 précité consid. 4.1).

Juridiquement, l'accès est suffisant lorsque son tracé est conforme au droit et que son utilisation est juridiquement garantie. Le droit d'utiliser l'accès résulte notamment de l'existence d'une voie publique ou d'une route privée que les utilisateurs du bâtiment ont le droit d'emprunter, par exemple en raison d'un droit de passage (MARTIN-RIVARA, La servitude de passage nécessaire, 2021, n° 170 p. 64 s.). Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut donc autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss CC, dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1 et les réf. cit.).

**5.3** En l'occurrence, il est constant que la parcelle n° xxx1 jouxte le chemin de A \_\_\_\_\_, qui est une desserte privée menant à la voie publique (route des E \_\_\_\_\_) sur un tracé d'environ 360 m traversant une dizaine de biens-fonds dont la plupart sont bâtis de chalets. Y \_\_\_\_\_ entend utiliser ce chemin privé pour accéder en véhicule au chalet qu'il projette de construire, avec trois places de parc prévues à proximité. Il affirme emprunter de longue date ce même chemin pour se rendre au chalet existant sur le n° xxx1.

Le recourant observe à juste titre qu'à teneur de l'extrait du registre foncier versé au dossier (cf. pièces n<sup>os</sup> 136 s. du dossier du Conseil d'Etat), cette parcelle ne bénéficie pas d'un droit de passage garantissant l'utilisation du chemin de A \_\_\_\_\_ jusqu'à la voie publique. En effet, cet extrait montre des droits et des charges inscrits dans les années 1930 et 1960, soit à des époques où ce secteur surplombant le village était pratiquement libre de toutes constructions. Il est probable que le chemin de A \_\_\_\_\_

ait été aménagé ultérieurement et l'examen de l'extrait précité laisse penser qu'à l'époque où ce chemin a été réalisé et jusqu'à présent, les droits de passage, à tout le moins pour le n° xxx1, n'ont pas été formalisés par des servitudes inscrites au registre foncier.

Il s'ensuit que Y \_\_\_\_\_ n'a pas établi qu'il dispose d'un accès à sa parcelle n° xxx1, *via* le chemin de A \_\_\_\_\_, qui est garanti au moyen de servitudes de passage. On rappellera à cet égard qu'aux termes de l'art. 39 al. 2 LC, la demande d'autorisation de construire doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen ainsi qu'à l'examen des autres demandes d'autorisations nécessaires. En particulier, l'art. 26 al. 1 let. i OC dit que la demande doit contenir l'accès à la parcelle depuis la voie publique la plus proche et la garantie de l'accès en cas d'utilisation d'une parcelle appartenant à un tiers. Manifestement, la demande d'autorisation de construire est lacunaire sur ce point.

**5.4** De manière générale, il n'est pas exclu que des droits fondamentaux puissent s'opposer à une application stricte du droit matériel, en particulier si celle-ci leur cause une atteinte disproportionnée. Dans l'examen de cette question, il convient de prendre en compte tous les intérêts en présence et de s'assurer que les principes majeurs de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement ne soient pas compromis. Par ailleurs, l'art. 19 LAT comporte des notions indéterminées, qui doivent s'interpréter en tenant compte du principe de la proportionnalité. Ainsi, même si les conditions des art. 19 et 22 LAT n'apparaissent pas réunies, le juge conserve un certain pouvoir d'appréciation et doit procéder à une pesée des intérêts en présence (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.2 et les réf. cit.). On relèvera aussi que, selon la jurisprudence, l'existence d'un accord tacite ou d'un *modus vivendi* entre les propriétaires peut parfois suffire pour reconnaître que l'accès est « juridiquement » garanti au sens de l'art. 19 LAT (cf. MARTIN-RIVARA, *op. cit.*, n° 175 p. 67 et les arrêts cités sous n. 359).

En l'espèce, le cas a ceci de particulier que la parcelle n° xxx1 supporte déjà un chalet bâti dans les années 1970 et comprenant deux logements accessibles en véhicule *via* le chemin de A \_\_\_\_\_. Y \_\_\_\_\_ a allégué dans sa duplique, sans être contesté sur ce point, qu'il empruntait cette route privée pour se rendre à son chalet, comme le faisaient ses parents avant lui. Il a en outre produit trois factures montrant qu'en tant que propriétaire riverain, il participe aux frais de déneigement et de salage de cette route. Tout paraît dès lors indiquer que le susnommé et les propriétaires précédents du n° xxx1 utilisent, de fait et de longue date, le chemin de A \_\_\_\_\_ pour accéder à leur parcelle en véhicule et que cet usage est admis, ou à tout le moins toléré, par les

propriétaires de la dizaine de parcelles sur lesquelles passe cette desserte jusqu'au domaine public. On observera à cet égard que Y \_\_\_\_\_ est en mesure d'utiliser cette route sans passer sur la parcelle n° xxx2 du recourant, avec lequel il se trouve en litige. La desserte du n° xxx1 en véhicule existe donc déjà et elle est utilisée depuis longtemps sans, semble-t-il, que cet usage ait été juridiquement et formellement garanti par l'inscription de servitudes de passage en faveur de ce bien-fonds.

Dans ces circonstances, constater l'absence de cette garantie formelle et invalider pour ce seul motif l'autorisation de construire délivrée apparaît excessivement rigoureux et disproportionné. La Cour souligne en effet que l'utilisation de la route de desserte par les propriétaires successifs du n° xxx1 et l'absence de recours contre le projet de construction de Y \_\_\_\_\_ émanant de propriétaires de parcelles sur lesquelles passe cette desserte permet de penser que le susnommé pourra régulariser son droit d'accès. Le projet, qui ne prévoit pas la création de logements supplémentaires, ne modifiera en outre pas fondamentalement l'utilisation actuelle du chemin de A \_\_\_\_\_. Le cas échéant, d'éventuels litiges sur ce point seraient à régler au plan civil. Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte du fait que l'autorisation de construire a été délivrée il y a près de quatre ans et qu'en cas d'annulation, le susnommé devrait déposer une nouvelle demande auprès de l'autorité communale et qu'il pourrait ainsi encore être exposé à des procédures de recours durant plusieurs années, au risque de porter atteinte à son droit de propriété en entravant sérieusement son projet de mettre en valeur un bien familial dans lequel il compte s'installer. Le principe de proportionnalité commande d'éviter une telle atteinte, s'agissant d'un projet dont on verra qu'il est, pour le reste, conforme à la loi.

Sur le vu de ces éléments et conformément au principe de la proportionnalité, la Cour estime que les incertitudes qui demeurent quant à l'existence d'un accès juridiquement et formellement garanti à la parcelle n° xxx1 ne sont pas prégnantes au point de justifier une annulation de l'autorisation de construire. Du point de vue du droit public des constructions, la légalité de celle-ci peut ainsi être confirmée en l'état, le requérant étant rendu attentif auxdites incertitudes et incité à les lever.

**5.5** Le recourant soutient encore que le chemin de A \_\_\_\_\_ n'est pas techniquement adapté pour desservir le n° xxx1 et le nouveau chalet projeté. Il relève notamment que cette desserte ne dépasse pas 2 m de large sur certains tronçons, ce qui rend tout croisement impossible. Il affirme que cette route est dangereuse, qu'elle n'est pas accessible pour les services de secours et de voirie et qu'elle ne respecte pas les normes édictées par l'Union des professionnels suisses de la route (VSS).

S'il est admis que cette route privée est effectivement très étroite par endroits, elle ne dessert en définitive qu'une vingtaine d'habitations, dont toutes ne sont pas habitées à l'année. Son gabarit, qui ne permet de circuler qu'à vitesse réduite, n'apparaît dès lors pas techniquement inadapté à son utilisation, étant encore précisé que le tracé ne comporte pas de déclivités importantes, qu'il est presque rectiligne, que la visibilité y est bonne sur l'essentiel du tronçon et que des possibilités de croisement existent notamment devant certaines habitations. En outre, il est ici déterminant de constater que l'utilisation de cette route ne sera pas notablement modifiée avec la réalisation du projet litigieux. En effet, celui-ci ne crée pas de logement supplémentaire par rapport à la situation existante. Le fait que la reconstruction de ce chalet permettra au propriétaire de s'y établir à l'année, et donc d'emprunter plus régulièrement cette desserte privée, ne constitue à cet égard pas un changement impactant notablement la circulation sur cette route. Quant au respect des normes VSS, la Cour rappelle qu'il peut en être tenu compte, mais qu'elles ne sont pas contraignantes et qu'elles doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1 et les arrêts cités). Au demeurant, le recourant est malvenu d'invoquer l'inadéquation et la dangerosité d'une voie de desserte qu'il emprunte vraisemblablement lui aussi pour accéder en véhicule à son bien-fonds n° xxx2.

**5.6** Sur la base de ces motifs, les griefs que le recourant invoque en matière d'accès sont rejetés.

## **6.**

**6.1** Le recourant affirme aussi que le projet ne respecte pas les exigences que l'art. 43 let. b RCCZ prévoit en matière de places de stationnement.

**6.2** Cette disposition impose à chaque propriétaire, conformément aux art. 215 ss LR, de « prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement ou garages suffisant pour assurer le parcage de ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs » ; pour les logements, elle exige « 1 place de parc pour les studios et les appartements de 1 ou 2 pièces » et « 2 places de parc pour les appartements de plus de 2 pièces ».

Le projet contesté prévoit ainsi l'aménagement de trois places de stationnement, dont deux « en enfilade » à l'arrière du chalet. L'autorité précédente a estimé que ni l'art. 43 RCC, ni la pratique communale n'interdisait de fait l'aménagement de places de

parc « en enfilade » et a précisé que le requérant avait démontré qu'en manœuvrant les véhicules, il était possible d'utiliser les trois places projetées.

**6.3** Céans, le recourant maintient que les places aménagées « en enfilade » sont interdites par les normes VSS lorsque, comme en l'espèce, leur utilisation gêne les autres usagers et qu'elles n'accèdent pas directement à la voie de circulation. A le suivre, ces normes pouvaient s'appliquer dans le cas particulier, en vertu de l'art. 4 al. 3 LC.

Cette argumentation ne lui est d'aucune aide dès lors que, comme on l'a vu au considérant 5.5 ci-dessus, les normes VSS ne sont pas contraignantes et l'autorité de décision peut décider en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité. En soi, aucune disposition n'interdit donc par principe l'aménagement de places « en enfilade ». Ce grief est ainsi écarté.

**6.4** Le recourant allègue en outre que, dans sa pratique, l'autorité communale n'accepte pas l'aménagement de places de stationnement dans cette configuration. Il s'appuie à cet égard sur un courriel du 17 mars 2022 émanant de l'administration communale de Z \_\_\_\_\_ ainsi que sur une photographie montrant une voiture de tourisme manœuvrant pour se parquer sur la parcelle du requérant (pièces n<sup>os</sup> 15 et 16 jointes au recours).

Dans le courriel précité, le responsable du service des constructions de la commune écrit en particulier au recourant, en se référant à un autre dossier de construction, que « certaines places en enfilade n'avaient à l'époque fait l'objet d'aucune contestation ; ce ne devrait plus être le cas à l'avenir ». Devant le Conseil d'Etat, le conseil communal a en outre confirmé que « les services communaux œuvrent habituellement à éviter les places en enfilade », tout en qualifiant le point de « mineur » (cf. détermination du 29 juin 2022 ch. 6, sous pièce n° 116 du dossier du Conseil d'Etat). Quoi qu'en dise le recourant, il n'est pas possible d'inférer de ces pièces une pratique constante de l'autorité communale consistant à refuser l'aménagement de places de parc « en enfilade ». Celles-ci montrent au contraire que la pratique de l'autorité communale sur ce sujet n'est pas aussi inflexible que le recourant voudrait le faire croire. Dans le cas particulier, la Cour n'y décide aucun motif de sanctionner l'autorisation de construire, le nombre de places de stationnement projeté étant conforme aux exigences de l'art. 43 let. b RCCZ et celles prévues « en enfilade » ne posant pas d'insurmontables problèmes d'utilisation puisqu'elles seront partagées entre les résidents du même logement (v. aussi à cet

égard, plans de manœuvres produits par le requérant, sous pièces n<sup>os</sup> 168 à 174 du dossier du Conseil d'Etat).

Partant, cette critique est écartée.

**6.5** Dans sa réplique, le recourant ajoute encore que la construction des deux places de parc litigieuses « en enfilade » dépendra de la construction d'un mur dépassant 1 m 50 et qui ne fait pas l'objet de la demande de permis de bâtir, de sorte que ces deux places ne sont pas garanties.

Y \_\_\_\_\_ a dupliqué en contestant qu'un mur haut de 1 m 50 soit nécessaire pour aménager ces places sises à peine sous le niveau du chemin d'accès. Cet argument apparaît pertinent. En effet, ni les photographies du chalet existant, ni les plans autorisés (cf. notamment plans des façade sud-ouest et nord-est) ne permettent d'admettre que la construction d'un mur d'une hauteur supérieure à 1 m 50 sera nécessaire à cet endroit. Au demeurant, si tel devait être le cas, il s'agirait principalement d'un ouvrage visant à soutenir le talus existant et qui ne serait, conformément à la jurisprudence, guère être un motif de refus d'autorisation de bâtir qu'au vu de dispositions générales *a priori* inapplicables dans le cas particulier (cf. p. ex. ACDP A1 23 6 du 8 août 2023 consid. 3.2.1 et les réf. cit.).

Il s'ensuit que ce grief est, lui aussi, rejeté.

## **7.**

**7.1** Le recourant invoque en outre une violation de la densité autorisée dans la zone. Il affirme à cet égard que le projet épuise presque intégralement les possibilités de bâtir sur la parcelle n° xxx1, tout en omettant illégalement de comptabiliser la surface du local technique au rez-de-chaussée inférieur, une surface indéterminée dans les combles ainsi que celles de l'escalier menant à ce niveau et du vide sur séjour.

**7.2** Le bien-fonds précité est rangé en zone de chalets C, zone à laquelle le RCC attribue un indice de densité U de 0.3.

A son entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la LC a modifié les règles de calcul en matière de densité en introduisant notamment un IBUS qui « correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd) » (art. 18 al. 1 LC). Dans sa disposition transitoire (art. T1-1 al. 1 let. a), elle a prévu que, jusqu'à l'implémentation dans les sept ans des nouvelles dispositions cantonales dans les RCCZ, « l'indice d'utilisation selon l'ancienne loi est remplacé à l'entrée en vigueur

de la présente loi par l'IBUS. Un tableau annexé à l'OC indique les valeurs correspondantes de l'IBUS par rapport à l'ancien indice d'utilisation. Dans tous les cas, aucune réduction de potentiel à bâtir ne doit résulter de ce remplacement d'indice ».

Le tableau en question (art. A1-1 OC) convertit les indices d'utilisation inférieurs ou égal à 0.35 en un IBUS de 0.5. C'est donc cet IBUS qui est applicable en l'espèce. Il n'est pas contesté que la parcelle en cause dispose d'une surface de 511 m<sup>2</sup>, de sorte que l'IBUS autorise sur ce bien-fonds une SP de 255.5 m<sup>2</sup>.

**7.3** Aux termes de l'art. 18 al. 1 LC, « la somme des SP se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de constructions et d'installations. Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1 m 80 ». L'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) s'applique lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal portent sur des définitions figurant dans cet accord (art. 4 al. 1 LC), ce qui est le cas de l'IBUS (cf. annexe 1 ; art. A1-8.2). L'annexe 2 AIHC comporte deux croquis explicatifs sous figure 8.2. Pour définir les surfaces de plancher et les éléments dont elles se composent, l'accord se base sur la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) « Surfaces et volumes des bâtiments ». Selon cette dernière, la SP représente la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part, surface de construction comprise. Doivent donc être prises en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, toutes les surfaces de plancher des bâtiments, sections de murs comprises (cf. commentaire AIHC, état 3.9.2013, p. 19).

**7.4** Le requérant a joint à sa demande d'autorisation de construire un document calculant la somme des SP de la manière suivante (cf. pièce n° 21 du dossier du Conseil d'Etat) :

rez-de-chaussée inférieur :	62.36 m <sup>2</sup>
rez-de-chaussée supérieur :	118.29 m <sup>2</sup>
<u>combles :</u>	<u>74.8 m<sup>2</sup></u>
<b>total :</b>	<b>255.45 m<sup>2</sup></b>

Selon le recourant, certaines surfaces n'ont cependant pas été comptabilisées. Il argue d'abord que, pour le rez-de-chaussée inférieur, la surface du local technique n'a pas été prise en compte. Dans sa réponse, Y \_\_\_\_\_ expose que ce local comprend une partie ouverte et une partie fermée, de sorte que seule celle-ci a été comptabilisée dans la SP, conformément à la norme SIA 416. A l'examen du plan « rez inférieur » (cf. pièce n° 12 du dossier du Conseil d'Etat), la Cour constate que ce calcul aboutissant à une SP

totale de 62.36 m<sup>2</sup> pour ce niveau se vérifie et est conforme aux règles exposées au considérant précédent.

Le recourant remarque en outre qu'une surface indéterminée (carré blanc sur les plans joints à son mémoire ; pièces n<sup>os</sup> 43 et 44) n'a pas été prise en compte. Y \_\_\_\_\_ explique dans sa réponse qu'il s'agit de gaines techniques inaccessibles sans plancher et dont la surface, à considérer comme un vide au sens de la norme SIA 416, n'entre pas dans le calcul de la SP. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'un espace accessible, c'est à bon droit que cette surface n'a pas été comptabilisée dans la SP.

Le recourant soutient encore que la surface de l'escalier menant aux combles n'a pas été prise en considération. Toutefois, comme le remarque pertinemment Y \_\_\_\_\_ dans sa réponse, la surface des escaliers ne doit être comptabilisée qu'une fois, sur un seul niveau (cf. croquis explicatifs sous figure 8.2 de l'annexe 2 AIHC), ce qui a bien été le cas ici au niveau du rez-de-chaussée supérieur.

Enfin, contrairement à ce qu'affirme le recourant, le vide sur séjour n'a non plus pas à être compté dans la SP (cf. *idem*).

**7.5** Par ailleurs, le recourant fait valoir que l'introduction de l'IBUS a rendu obsolète la dérogation que l'art. 81 RCC prévoit à l'exigence de surface parcellaire minimale.

A ce sujet, on rappellera que, selon le tableau des zones du RCC, une parcelle sise en zone de chalets C doit disposer d'une surface minimale de 600 m<sup>2</sup>. L'autorité communale, suivie en cela par le Conseil d'Etat, a retenu que cette exigence ne s'appliquait pas en l'occurrence, le n<sup>o</sup> xxx1 ayant été cadastré avant le 1<sup>er</sup> octobre 1993. L'art. 81 RCC prévoit en effet une telle exception. Celle-ci paraît justifiée notamment par les droits acquis dont Y \_\_\_\_\_ peut se prévaloir et sans lesquels la parcelle en question ne pourrait plus être valorisée de manière conforme à son affectation.

La Cour ne voit pas d'incompatibilité manifeste entre l'introduction de l'IBUS et l'application de cette règle de droit communal. En particulier, les possibilités de bâtir un peu plus étendues qui résulteraient de l'IBUS ne sauraient rendre cette règle *de facto* obsolète. Dans ces conditions, l'art. 81 RCC reste applicable, de sorte que les autorités précédentes s'y sont référées à bon droit. Une éventuelle adaptation du RCC sur ce point dépend en définitive de la volonté du législateur communal.

**7.6** Attendu ce qui précède, le projet respecte la densité autorisée sur la parcelle en cause et les griefs formulés par le recourant sur ce point sont à écarter.

**8.**

**8.1** Enfin, celui-ci affirme que le projet contrevient aux prescriptions d'intégration des constructions dans les sites, plus particulièrement aux art. 3 al. 2 let. b LAT, 25 al. 1 LC ainsi que 68 et 69 RCC.

**8.2** Selon l'art. 3 al. 2 let. b LAT, le paysage doit être préservé et il convient notamment de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble s'intègrent dans le paysage. Aux termes de l'art. 25 al. 1 LC, les constructions et installations doivent respecter l'environnement naturel et bâti dans lequel elles s'inscrivent notamment du point de vue du volume, de l'emplacement, de la forme, des matériaux et de leur couleur.

L'art. 68 RCC énonce des prescriptions semblables (let. a) et précise en particulier que « le Conseil communal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire spéciale. En particulier l'habitat traditionnellement dispersé doit faire l'objet d'une attention particulière et être en principe maintenu afin d'assurer le maintien du patrimoine architectural à caractère rural ». Quant à l'art. 69 RCC, il pose des règles spéciales en matière d'orientation des bâtiments et d'ordonnance des façades.

Enfin, il ressort du tableau des zones joint au RCC que, dans la zone de chalets C, la couverture des bâtiments doit comporter des pans inclinés entre 40 et 60 % et construits « en sifflet » (diminution de la surface du toit entre le faîte et le fond du pan).

**8.3** Selon la jurisprudence, l'application de telles clauses d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (ATF 115 la 114 consid. 3c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2 ; RVJ 2018 p. 18). En outre, l'intégration demandée par ce type de normes n'est pas une fin en soi, mais un moyen d'assurer que le site ou le quartier en cause continuent à offrir au regard une impression somme toute satisfaisante (p. ex. RVJ 2014 p. 3 consid. 3.2). Tout compte fait, il s'agit d'éviter que le projet ne rompe ou n'affecte l'apparence caractéristique des lieux (ACDP A1 23 59 du 20 novembre 2023 consid. 5.1). Autrement dit, le but des prescriptions d'intégration n'est pas d'obliger un constructeur à aligner l'apparence de son projet sur celle des installations ou bâtiments voisins (RVJ 2014 précitée consid. 3.2). En ce sens, il n'est pas possible d'imposer, sur la base de règles générales d'esthétique, une conception de

bâtiment ou une qualité architecturale particulière (RVJ 1997 p. 56 consid. 2.1) ou de prescrire une reprise spécifique de matériaux de construction, des formes ou des couleurs présents dans le voisinage (ACDP A1 23 59 précité consid. 5.1). Enfin, dans ce domaine, les autorités locales disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 I 162 consid. 3.2.2), notamment lorsqu'elles examinent la question de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_481/2023 du 26 mars 2024 consid. 2.1.3 et les réf. cit.).

**8.4** A titre préliminaire, on rappellera ici la teneur du préavis du SIP du 20 octobre 2023, qui relève que le projet litigieux se situe dans un périmètre classé d'importance régionale à l'ISOS, avec objectif de sauvegarde [a]. Ce service spécialisé précise toutefois que le chalet sis sur le n° xxx1 n'est pas digne de protection, puisqu'il présente des éléments atypiques étrangers à l'architecture alpine traditionnelle. Quant à l'objectif de sauvegarde que prévoit l'inventaire sur la base d'une analyse faite en 1979 (sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre), il n'est plus possible de l'atteindre puisque, depuis lors, le périmètre concerné a été rangé en zone à construire et a été largement bâti. Selon le SIP, cet objectif ne s'oppose donc pas au projet de Y \_\_\_\_\_, ce que le recourant ne conteste pas céans.

**8.5** L'intéressé soutient en revanche que le projet viole les prescriptions de la zone de chalets C, puisqu'il prévoit la construction d'un bâtiment comportant de nombreux pans superposés, parallèles et perpendiculaires aux courbes de niveau, ainsi que plusieurs façades ne respectant pas l'orientation générale du quartier.

S'agissant de l'orientation des bâtiments et des façades, l'art. 69 RCC prescrit que, « en règle générale, toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier ». Au considérant 6.2 de sa décision, l'autorité précédente remarque notamment que le projet vise la construction « d'un chalet en bois avec un rez-de-chaussée inférieur en pierre » et qu'on « ne saurait retenir que l'alignement des façades par rapport aux bâtiments voisins est problématique ». Cette position doit être confirmée. En effet, à l'examen des plans autorisés, la Cour constate que le chalet projeté reprend l'orientation de l'ancien bâtiment et que ses façades sont parallèles et perpendiculaires à la pente du terrain, ce qui correspond à l'orientation générale des bâtiments dans ce secteur. Partant, les critiques que le recourant formule à cet égard sont inopérantes.

Quant aux toitures, le tableau joint au RCC prévoit, dans la zone de chalets C, des pans inclinés entre 40 et 60 % et construits « en sifflet ». Le Conseil d'Etat considère que « les pans des toits se trouvent dans l'alignement des toits environnant, sous réserve d'un prolongement avec deux pans inversés sur la façade sud-ouest » et précise que « la pratique communale n'apparaît pas interdire ces prolongements » (cf. décision attaquée consid. 6.2). La Cour constate, quant à elle, que la pente des pans de toiture projetés (40 %) est conforme au tableau précité. Quant à l'orientation des deux pans inversés sur la façade sud-ouest, elle ne semble pas contrevenir aux prescriptions de la zone qui n'énoncent aucune règle explicite relative à l'orientation des toitures. Au demeurant, les dimensions de ces deux pans inversés n'en font pas un élément particulièrement saillant du chalet, dont la toiture principale est, elle, orientée perpendiculairement aux courbes de niveau comme celles de la plupart des chalets environnant. En outre, le tableau des zones ne paraît pas interdire les toitures superposées, de sorte que le recourant invoque en vain les prescriptions de la zone pour contester ce choix architectural.

Partant, le Conseil d'Etat a retenu à bon droit que le projet ne violait ni l'art. 69 RCC, ni les prescriptions du tableau des zones.

**8.6** Le recourant invoque aussi la violation de la clause générale d'esthétique, affirmant que le chalet projeté portera une atteinte massive au caractère et à l'aspect du quartier. Il soutient que ce projet apparaît déraisonnable tant par son volume que par son impact sur les constructions avoisinantes, avec lesquelles il sera en opposition totale.

A ce propos, le Conseil d'Etat retient en particulier que « le volume de la construction, s'il est effectivement plus grand que celui du bâtiment actuel, respecte les limites de densité et ne choque pas sur le plan esthétique, le quartier étant par ailleurs largement bâti et dense » (cf. décision attaquée consid. 6.2). Les allégations contraires du recourant ne convainquent pas. En effet, le bâtiment actuel est d'une taille plutôt modeste en comparaison avec celle des constructions alentour. Il apparaît que le volume du chalet projeté sera ainsi comparable à celui des chalets environnant (dans le même sens, cf. préavis du SIP p. 3), dont certains comprennent d'ailleurs plusieurs logements.

Concernant l'aspect général du quartier, le SIP estime que « la valeur architecturale du quartier n'étant pas ici d'une homogénéité et d'une qualité remarquable, une relative liberté d'expression peut être attribuée aux nouvelles constructions » (cf. préavis p. 3). Cela ressort également des photographies que Y \_\_\_\_\_ a jointes à sa réponse céans (cf. pages n<sup>os</sup> 104 à 128 du dossier de recours). Le SIP retient en outre que le projet permet de maintenir globalement les qualités inhérentes du quartier, même s'il

présente toutefois des éléments typologiques et stylistiques étrangers à l'art traditionnel de construire les habitations dans la vallée F \_\_\_\_\_ et reprend un langage constructif en vogue dans les stations d'hiver comme Verbier, mode de construire qui a tendance à s'imposer de plus en plus dans la vallée et dont le quartier présente quelques exemplaires. Il conclut que le projet ne porte pas une atteinte massive à l'aspect du lieu au point d'en interdire la réalisation (cf. préavis p. 3).

Ces éléments permettent de retenir que, dans le cas concret, l'autorité communale conserve une grande marge d'appréciation pour évaluer l'esthétique du projet, le quartier ne se démarquant pas par sa qualité architecturale ou par l'homogénéité de ses constructions. Quoi qu'en dise le recourant, il n'y a pas lieu de considérer le chalet projeté comme une singularité notable qui ne s'intégrera pas aux constructions alentour. Partant, l'autorité précédente s'est abstenue à bon droit de sanctionner la décision communale, qui est conforme à la clause d'esthétique et à la jurisprudence y relative.

## **9.**

**9.1** Attendu ce qui précède, le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

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

Sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations et compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1500 francs.

**9.3** Dès lors qu'ils a pris une conclusion en ce sens et qu'il obtient gain de cause, Y \_\_\_\_\_ a droit à des dépens à la charge du recourant (art. 91 al. 1 LPJA). Le montant de cette indemnité de dépens est fixé à 2000 fr. (débours et TVA inclus). Il tient compte du travail effectué par le mandataire du susnommé qui a consisté principalement en la rédaction de deux déterminations (respectivement neuf et deux pages ; art. 4, 27 et 39 LTar).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :**

1. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_, à qui les dépens sont refusés.
3. X \_\_\_\_\_ versera à Y \_\_\_\_\_ une indemnité de 2000 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Christian Favre, avocat à Sion, pour le recourant, à Maître Stéphane Jordan, avocat à Sion, pour Y \_\_\_\_\_, à la commune de Z \_\_\_\_\_, au Conseil d'Etat, à Sion, et à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), à Berne.

Sion, le 26 novembre 2024.