

A1 20 173

ARRÊT DU 23 JUIN 2021

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

Composition : Christophe Joris, président ; Thomas Brunner et Dr. Thierry Schnyder, juges ; Léna Jordan, greffière *ad hoc* ;

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître M _____

contre

CONSEIL D'ÉTAT DU VALAIS, autorité attaquée et **CONSEIL MUNICIPAL DE**
A _____, autre autorité

(Construction & urbanisme ; classement ; art. 9 et 12 LcPN et 15 à 18 OcPN)

recours de droit administratif contre la décision du xxx 2020 du Conseil d'Etat

Faits

A. La parcelle n° xx1 sise sur la Commune de A _____ à la rue xxx, se situe dans l'hyper-centre, le long de l'axe historique de B _____, face au C _____. Elle est située en zone vieille ville selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions et des zones de A _____ (RCCZ) approuvés par le Conseil d'Etat le 23 janvier 2013. Dite zone se destine à la conservation de l'image d'ensemble de la vieille ville, de D _____, et de B _____, ainsi qu'à celle de leur proportion, de leur structure et de leur substance historique (art. 102 let. a RCCZ).

Le bâtiment érigé sur la parcelle n° xx1 est dénommé « E _____ ». Cet édifice fait partie intégrante de l'ensemble E 3.1 du relevé de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS, Berne 2004, vol. 1.1, p. 286), recensé en tant que « noyau regroupant la plupart des maisons de prestiges », avec un objectif de sauvegarde A (sauvegarde de la substance, soit une conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et une suppression des interventions parasites). L'immeuble lui-même est également recensé sous chiffre E 3.1.4 et décrit comme une « habitation particulière, vers 1890 ; pilastres d'angle en granit et motif peint de corbeille de fruits », avec objectif de sauvegarde A (ISOS, p. 288).

B. Dès 2013 au moins, le propriétaire de la parcelle n° xx1, X _____, a entrepris des démarches visant à réaliser un projet architectural impliquant la destruction de E _____ actuelle et la construction d'un nouvel immeuble au même emplacement. En novembre 2013, il a eu au moins un contact avec G _____, collaborateur auprès du Service des bâtiments, monuments et archéologie du canton du Valais (ci-après : SBMA) concernant une possible mise sous inventaire de E _____. Par e-mail du 18 novembre 2013, le propriétaire a relancé ce dernier et l'a notamment informé qu'étant donné le potentiel de construction sur sa parcelle, la situation serait très dommageable pour lui si sa maison venait à être classée.

Le 14 janvier 2014, le SMBA a rendu un rapport préavisant négativement le projet. Ce document a été rédigé par H _____, historien de l'art. Il mentionnait expressément, sous chiffre quatre, ce qui suit : « E _____ ne peut pas être démolie ». Il y était également indiqué que « cet objet est digne de conservation et peut faire l'objet d'une procédure de classement par la commune ». En annexe, était jointe une fiche « inventaire du patrimoine bâti », proposant de classer E _____ en degré 2 de protection. Cette fiche portait une date de modification au 2 avril 2014 et mentionnait pourtant

expressément, dans les documents, « entretien I _____ avec J _____, 25.08.2017 ». Il ne ressort pas du dossier que ce rapport ait été communiqué à la Commune ou au propriétaire, à l'époque de sa rédaction.

En date du 9 septembre 2014, la Commune de A _____ a préavisé positivement le projet et a formulé quelques conditions, sans consultation préalable du SBMA. La Commission communale des constructions demandait l'élévation du front de la rue xxx avec les bâtiments voisins ainsi que l'abaissement du corps du bâtiment prévu afin d'assurer une transition avec le bâti environnant. Le 10 avril 2016, la Commune de A _____ a, une nouvelle fois, émis un préavis positif au projet proposé par X _____, sous réserve du respect de remarques techniques supplémentaires. Enfin, le 6 février 2017, la Commune a rendu un troisième préavis positif et de nouvelles remarques. Dans ce dernier document, le préavis des services cantonaux est réservé.

Le 25 juillet 2017, la Commune de A _____ a transmis au secrétariat cantonal des constructions le dossier d'autorisation de construire pour la parcelle n° xx1 en vue d'obtenir un préavis du SBMA. Le 9 septembre 2017, ce dernier a rendu un préavis négatif, au motif notamment du classement de E _____ dans l'ISOS, mais également car « il s'agit du seul témoignage restant des premières maisons construites par K _____ pour le médecin L _____, d'où son nom de E _____. Cet architecte marquant a changé le visage de A _____ au début du XXe siècle en lui donnant un visage élégant à l'image de cette maison et des autres édifices qui composent le quartier. Par conséquent, la valeur de témoin historique et architectural de cette édifice est à souligner, d'autant plus que E _____ est entourée d'un jardin et située en face d'un parc arborisé ».

C. Le 22 décembre 2017, X _____ a déposé une demande d'autorisation de construire auprès de la Commune de A _____. Le 2 février 2018, la demande portant sur la « démolition d'une maison existante, construction d'un immeuble de logements et commerces avec parking souterrain » sur la parcelle n° xx1 est parue au Bulletin Officiel (B.O) n° xxx. Par courrier du 7 février 2018, la Section patrimoine bâti (SPB) du Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement (DMTE) a informé la Commune de A _____ que l'objet visé par la demande d'autorisation de construire faisait partie d'un site bâti d'importance nationale. La demande était ainsi soumise, de par l'article 7b de la loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites du 13 novembre 1998 (LcPN ; RS/VS 451.1) à consultation et préavis du service et devait être transmise au secrétariat des constructions. Par courrier du 13 février 2018,

la Commune a informé le SPB que le dossier lui avait déjà été transmis, en date du 2 février.

La publication au B.O de la demande a également suscité une opposition de la part de N _____, qui déclarait agir au nom de la copropriété « O _____ », sise sur la parcelle contiguë n° xx2.

Le SBMA a émis un préavis négatif quant à la demande d'autorisation de construire, le 2 mai 2018, lequel reprenait globalement les mêmes motifs que ceux invoqués dans le préavis du 9 septembre 2017 et soulignait une nouvelle fois la classification à titre individuel de E _____ sous chiffre 3.1.4 de l'inventaire ISOS pour la ville de A _____ ainsi que le caractère unique du bâtiment en tant que « seul témoignage restant des premières maisons construites par K _____ ».

D. Le 29 juin 2018, le Département de la mobilité, du territoire et de l'environnement (DMTE) a rendu une décision de mise sous protection immédiate de la parcelle n° xx1, au sens des articles 9 alinéa 6 LcPN et 14 de l'ordonnance sur la protection de la nature, du paysage et des sites du 20 septembre 2000 (OcPN ; RS/VS 451.100). Elle a été notifiée à la Commune de A _____ le 4 juillet 2018. Dans le courrier de transmission, la Commune était également informée que le Service entamait, en parallèle, la procédure ordinaire de classement de E _____.

Par avis inséré au B.O n° xxx du xxx 2018, le DMTE a mis à l'enquête publique le classement de E _____ comme objet du patrimoine bâti d'importance cantonale.

E. Le 16 juillet 2018, X _____ a formé opposition en faisant notamment valoir que le projet de démolition de E _____ et de reconstruction d'un immeuble répondait aux objectifs de densification du milieu bâti visés par la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700). Il a également souligné le caractère non contraignant de l'ISOS, ainsi que les frais importants qu'il avait engagés pour se conformer aux remarques de la Commune, laquelle avait délivré plusieurs préavis positifs en faveur de son projet. Il a encore estimé que des employés du DMTE avaient violé le principe de la bonne foi en lui donnant des informations inexactes, en particulier en lui indiquant qu'il pouvait débiter son projet de construction et que E _____ ne nécessitait pas de mise sous protection. Le DMTE avait également procédé au classement en contradiction totale avec les préavis positifs rendus par la Commune et par l'association « Patrimoines de A _____ ». Enfin, il a invoqué les travaux effectués sur E _____ au cours du temps, travaux qui ont, selon lui, enlevé sa typicité à la bâtisse. La future construction s'intégrerait également plus

harmonieusement avec les autres immeubles du quartier. Par ailleurs, plusieurs autres maisons similaires avaient été sauvegardées, ce qui rendait le classement de E _____ inutile.

En parallèle, X _____ a interpellé P _____, alors préfet du district de A _____ lui demandant de contacter personnellement Q _____, chef du DMTE en 2018, afin de solliciter un rendez-vous pour lui exposer la situation. Par courrier du 28 juillet 2018, les époux X _____ se sont ensuite adressés directement à Q _____, afin de lui faire partager leur approche du dossier.

Le 6 août 2018, la Commune de A _____ a pris acte de la décision de mise sous protection immédiate de E _____ et s'est déterminée sur la procédure de classement au fond du bâtiment. Elle a souligné l'absence de collaboration du Canton dans le cadre de cette procédure et a déploré la précipitation avec laquelle, selon elle, avait été mise en œuvre cette dernière. Elle a demandé à ce qu'il soit renoncé à la procédure en cours et qu'une nouvelle opération soit reprise depuis le départ, de concert avec les autorités communales en ce qui concerne l'inventaire des objets d'importance cantonale sis sur son territoire, afin de respecter son droit d'être entendue.

Par courrier du 10 octobre 2018, l'architecte cantonal, R _____, a accusé réception de la détermination de la Commune du 6 août 2018. Il a souligné que cette dernière ne contenait aucune pesée des intérêts et plus particulièrement ne faisait référence à aucun élément indiquant en quoi la densification du centre-ville primerait sur la protection du patrimoine bâti, *in casu*. Il lui a accordé un délai de 30 jours pour compléter sa détermination avec une pesée d'intérêts et exposer précisément quels motifs s'opposaient, selon elle, au classement de E _____. Aucune réponse à cette communication n'a été fournie.

F. Le 5 mai 2019, l'historienne de l'art J _____ a rendu un court rapport écrit (une page) évaluant E _____. Ce document mentionne que « l'architecte de E _____ n'est pas identifié pour l'instant. Les fortes similitudes qui existent avec E _____ construite en 1898 pour le docteur S _____ (avenue de la gare, détruite) et les parentés avec la villa T _____ de 1902 (place de plaisance 2) autorisent une attribution à K _____ ». L'historienne a ensuite conclu que « la substance d'origine (extérieure et intérieure) est bien conservée. E _____ souffre depuis les années 1960 de la présence de la proximité de l'immeuble du café O _____, surdimensionnée et de nature médiocre ». Le 14 mai 2019, la fiche d'inventaire du bâtiment a été mise à jour, reprenant intégralement ce texte et prenant

en compte les données plus récentes rassemblées dans le cadre de l'inventaire des objets d'importance cantonale de la Ville de A _____ qui a débuté en automne 2018.

Un premier rapport de classement a été transmis au Conseil d'Etat le 5 juin 2019. Le 21 novembre 2019, un second rapport pour le classement et la mise sous protection de E _____ a été finalisé par le SBMA et remis au Conseil d'Etat avec le projet de décision de classement et de mise sous protection. Un rapport complémentaire du SBMA, daté du 18 mai 2020, proposait au Conseil d'Etat d'accepter la mise sous protection et de classer le bâtiment en note 2 (soit comme objet digne d'être protégé d'importance cantonale).

G. Par décision du 26 août 2020, expédiée le 7 septembre 2020, le Conseil d'Etat a classé E _____ comme objet digne d'être protégé d'importance cantonale (note 2) et l'a mise sous protection, au sens des articles 12 LcPN et 15 à 18 OcPN. Selon le dispositif, le propriétaire était astreint à respecter les obligations suivantes : conserver l'objet et les alentours lui appartenant dans un état conforme aux prescriptions de l'ISOS et aux prescriptions applicables aux objets d'importance cantonale, à savoir conservation et restauration de l'ensemble, maintien de la substance, de l'aspect intérieur et extérieur, des équipements et de l'environnement, la démolition n'étant pas admise et des transformations partielles étant possibles avec l'approbation du Service immobilier et patrimoine - SIP (art. 12 al. 3 LcPN et 36 OcPN) et permettre au SIP d'accéder à l'objet pour en contrôler l'état. Le propriétaire était également informé des possibles conséquences en lien avec une violation de ses obligations. La Commune était chargée d'adopter, dans son règlement des zones et des constructions, des prescriptions correspondant au but de protection visé par la décision. Enfin, une restriction de droit public devait être annotée comme suit : « restrictions selon la LcPN et OcPN en faveur de l'Etat du Valais ». A l'appui de cette décision, le Conseil d'Etat a invoqué l'inscription de E _____ dans l'ISOS, tant à titre individuel qu'en tant qu'élément faisant partie de l'ensemble bâti regroupant la plupart des maisons de prestige (chiffres E 3.1 et E 3.1.4 de l'ISOS pour la ville de A _____). Il était également relevé que cette bâtisse était inventoriée au niveau cantonal, en tant que monument d'une beauté et d'une qualité architecturale remarquable. La détermination de la Commune de A _____ et l'opposition de X _____ étaient rejetées au motif que l'objectif de densification ne pouvait l'emporter sur l'objectif de protection du patrimoine bâti, compte tenu de l'intérêt que présentait E _____ à titre individuel. La question du dommage causé au propriétaire par le classement de sa maison et de son éventuel dédommagement a également été écartée au motif qu'il ne s'agissait pas d'une

expropriation matérielle, selon le Conseil d'Etat. Enfin, il était relevé qu'aucune indication n'avait jamais été donnée à X _____ par le SMBA dans le sens que l'immeuble ne ferait pas l'objet d'une mise sous protection. Ainsi, le principe de la bonne foi n'avait pas été violé.

H. X _____ a formé recours céans contre ce prononcé, le 9 octobre 2020, et a conclu principalement à l'annulation de la décision, sous suite de frais et dépens et subsidiairement, à l'annulation de la décision et au renvoi du dossier au DMTE pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, sous suite de frais et dépens. A l'appui de ses conclusions, il argue d'une constatation inexacte et incomplète des faits et reproche au Conseil d'Etat de ne pas les avoir établis d'office. Dans un second grief, le recourant se prévaut d'une violation par le Conseil d'Etat, du principe de la bonne foi et de l'interdiction des comportements contradictoires (art. 5 al. 3 et art. 9 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 - Cst. ; RS 101) en raison des préavis positifs qui lui auraient été donnés par le SBMA en 2012, en particulier par G _____. Le recourant invoque encore une violation des articles 9 à 12 LcPN, 10 à 12 et 15 à 18 OcPN ainsi que du principe de la proportionnalité. Il souligne une nouvelle fois le caractère non contraignant de l'inventaire fédéral ISOS et soutient que les critères de mise sous protection des objets d'importance cantonale ne sont pas remplis pour E _____. Enfin, il estime que ses intérêts privés, de même que l'intérêt réel du projet prévu pour la ville notamment au niveau d'une bien meilleure intégration dans le style architectural de la zone, n'ont pas été pris en compte par l'autorité attaquée. Il considère enfin que la pesée d'intérêts effectuée est erronée en ce sens qu'elle fait, à tort, passer les objectifs de densification au second plan.

Par détermination du 27 novembre 2020, la Commune de A _____ a indiqué se référer à la décision entreprise. Elle a cependant rappelé que le Conseil municipal avait décidé, en séance du 21 mai 2014, de préavis favorablement la demande de démolition au motif qu'il y avait suffisamment d'autres villas de maître plus intéressantes à A _____ et que, vu son emplacement au sein d'un tissu très dense et entre des gabarits élevés, il ne parvenait pas à imaginer une affectation à ce bâtiment susceptible de le sauver.

Le 1^{er} mars 2021, le Conseil d'Etat s'est déterminé et a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 26 août 2020. Il a souligné que l'autorité avait bien tenu compte de tous les éléments invoqués par le recourant dans sa décision, ce qui excluait que les faits aient été constatés de manière incomplète. Les contacts entre le propriétaire et G _____ ne sont pas contestés. Cependant, ce dernier se serait

systématiquement prononcé de manière négative sur une éventuelle démolition de la maison. Le comportement de X _____ ne pouvait ainsi être reproché à l'autorité cantonale. Enfin, tant la LcPN que l'OcPN ont été respectées, de même que le principe de proportionnalité. Les qualités de E _____ étaient importantes et le recourant n'avait pas justifié en quoi la mise sous protection de celle-ci s'opposerait au devoir de densification de la Commune.

Le 15 avril 2021, le recourant s'est déterminé sur l'écriture du Conseil d'Etat du 1^{er} mars 2021 et a maintenu ses conclusions. A l'appui de sa détermination, il a notamment déposé une expertise réalisée par le bureau d'architecte U _____ SA, de siège à V _____. Ces documents ont été notifiés au Conseil d'Etat et à la Commune de A _____ le 19 avril 2021. Ils n'ont suscité aucune réaction.

Le 20 mai 2021, le Conseil d'Etat a transmis son dossier complet.

Considérant en droit

1.1 Selon l'article 11 alinéa 1 OcPN, le projet de décision de classement est mis à l'enquête publique pendant 30 jours par le service compétent en la matière auprès de ce dernier et du bureau communal. La publication a lieu par insertion dans le Bulletin officiel. Des oppositions motivées peuvent être déposées auprès du service compétent en la matière. Le Conseil d'Etat statue en première instance sur les oppositions non liquidées et sur la protection. La décision est notifiée à chaque opposant ainsi qu'à la commune et publiée au Bulletin officiel. La procédure de recours est réglée par la LPJA (art. 17 al. 2 OcPN).

Directement atteint par la décision de classement de E _____ et le rejet de son opposition, X _____ a qualité pour recourir. Il a régulièrement procédé au surplus, de sorte que son recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).

1.2 Le recourant requiert l'audition de sept témoins et l'édition de l'entier du dossier constitué ainsi que des plans originaux de E _____. Il requiert encore l'édition des documents suivants : par la Commune de A _____ du projet de démolition de E _____ et de celui concernant la démolition des Villas K _____, W _____

et Y _____ ; par Z _____ SA, de leur dossier concernant E _____, ainsi que par le DMTE, de tous les échanges de correspondances concernant E _____, y compris les notes internes. Enfin, il est requis une vision locale et une expertise est réservée.

1.2.1 Le droit d'être entendu que garantit l'article 29 alinéa 2 Cst. vise à la fois une instruction complète de l'état de fait et la protection des administrés en tant que personnes (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ; 135 I 187 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_166/2017 du 26 avril 2017 consid. 2.1 ; TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., n. 1527, p. 519). Il comprend aussi celui de prendre connaissance du dossier et de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_202/2020 du 17 février 2021 consid. 3.1).

1.2.2 Avant tout, il semble utile de rappeler que le présent recours ne concerne pas le projet de construction en soi, ni l'autorisation de construire qui n'a, par ailleurs, pas encore été délivrée, mais uniquement la décision de classement de E _____.

L'autorité précédente a déposé son dossier ainsi que les préavis pertinents de la Commune de A _____ et une copie du dossier de mise à l'enquête du projet de démolition de E _____, dans sa version au 22 décembre 2017. Cette requête de preuve est donc satisfaite. Il n'est pas nécessaire de demander l'édition du dossier de construction complet de la Commune de A _____ les éléments relatifs au classement ayant été déposés. L'édition du projet de démolition des Villas K _____, W _____ et Y _____ est également superflue, ces immeubles, situés dans d'autres quartiers, n'ont pas de lien direct avec la présente cause. Les plans originaux de E _____ ne sont pas non plus nécessaires, compte tenu du fait que son état de conservation et les modifications qu'elle a subies ressortent très clairement des différentes écritures, rapports et expertise. De même, l'audition des témoins s'avère inutile, les faits étant suffisamment bien établis par le biais du dossier. Enfin, « l'expertise réservée » par le recourant n'a plus lieu d'être, étant donné que ce dernier a lui-même fourni dite expertise, en annexe à sa détermination du 15 avril 2021.

1.3 Selon l'article 79 alinéa 3 LPJA, la présentation de moyens nouveaux en fait et en droit est recevable, sauf disposition légale contraire.

Dès lors, les documents nouveaux déposés en annexe au recours du 9 octobre 2020 et à la détermination du 15 avril 2021 du recourant, notamment l'expertise réalisée par urbanplan, sont recevables.

2.1 Dans un premier temps, le recourant reproche au Conseil d'Etat d'avoir constaté les faits de manière inexacte et incomplète (art. 47 al. 2 LPJA) et en violation de son devoir d'établir d'office les faits pertinents (art. 56 al. 1 et 17 al. 1 LPJA).

Il fait valoir à ce sujet, que l'autorité n'a pas retenu les nombreuses modifications subies par la bâtisse, notamment l'ajout d'une annexe en 1975. Le milieu bâti dans lequel se situe E _____ et le fait qu'elle soit largement entourée d'immeubles a également été largement ignoré, de même que le fait que la maison n'était pas recensée dans les monuments culturels et historiques communaux au sens du RCCZ. De plus, les trois préavis positifs donnés par la Commune de A _____ au recourant n'ont pas été pris en compte. Enfin, la décision entreprise a retenu, à tort selon lui, que le recourant aurait pris contact avec le SBMA en janvier 2020.

2.2 En l'espèce, la décision entreprise mentionne expressément, en pages 2 et 5, les caractéristiques architecturales qui ont motivé le classement, à savoir notamment le perron avec escalier à double volée, le balcon, alors rare à cette période, et les décors de la façade, le tout démontrant le statut du propriétaire de l'époque. Selon le Conseil d'Etat, l'unicité de l'objet, son implantation, sa typicité, sa substance intérieure et extérieure et les critères architecturaux et historiques justifient sa mise sous protection. Or, comme cela ressort des différents rapports sur lesquels est basée la décision, ces caractéristiques n'ont pas été altérées par la création plus tardive de l'annexe. Dès lors, il n'était pas nécessaire que les modifications soient expressément mentionnées dans la décision. Quant à l'environnement du bâtiment, le prononcé mentionne expressément, en page 5, que « le fait que E _____ soit entourée de grands immeubles ne réduit en rien sa valeur comme élément du site ; bien aux contraires [*sic*], compte tenu du bâti alentours [*sic*], il convient de conserver tout particulièrement les bâtiments encore caractéristiques de ce site, dans le respect des objectifs de l'ISOS ».

En ce qui concerne les préavis de la Commune, le recourant reconnaît lui-même, en page 18 de son recours, ce qui suit : « il est également patent au vu de la législation en vigueur que c'est le DMTE, respectivement le SBMA qui est compétent pour se prononcer, respectivement rendre des préavis sur la question de la mises [*sic*] sous protection immédiate des biens, et sur un éventuel classement ». Par conséquent, il est contradictoire de sa part de se plaindre de l'absence de mentions à ces préavis communaux dans la décision entreprise alors même qu'il était parfaitement au courant, selon ses propres dires, que la Commune n'était pas seule compétente en ce qui concerne une éventuelle mise sous protection de E _____ et que le canton devait être à tout le moins être consulté. Dès lors, le fait que les préavis positifs préalables de

la Commune ne soient pas mentionnés dans la décision du 26 août 2020 ne constitue pas une constatation inexacte des faits, étant donné que ces derniers ne sont pas pertinents en ce qui concerne la décision de classement au niveau cantonal. Enfin, c'est en vain que l'on cherche dans la décision entreprise une quelconque mention d'une prise de contact du recourant avec le SBMA en janvier 2020. La seule évocation du mois de janvier 2020 est en effet en lien avec le changement de nom du SBMA en SIP (cf. page 5 du prononcé).

En définitive, ce grief doit donc être rejeté.

3.1 Dans un second grief, le recourant se prévaut d'une violation par le Conseil d'Etat, du principe de la bonne foi et de l'interdiction des comportements contradictoires (art. 5 al. 3 et art. 9 Cst.). Il affirme qu'un employé du DMTE se serait rendu sur place en 2012 et lui aurait clairement indiqué que la maison ne ferait pas l'objet d'une mise sous protection. Il s'était alors fié de bonne foi aux informations fournies et avait entrepris des démarches en contactant le bureau d'architectes Z _____ SA pour réaliser son projet. Les frais engagés jusqu'à présent sur la base des informations fournies en 2012 par le DMTE étaient de l'ordre de 500 000 francs. Enfin, le manque à gagner si le classement de E _____ devait être confirmé se monterait à 2 437 439 francs.

3.1.1 A teneur de l'article 5 al. 3 Cst., les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'État, consacré à l'article 9 in fine Cst. (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1 et les références citées). Le principe de la bonne foi protège le justiciable, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; 131 II 627 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_277/2020 du 27 août 2020 consid. 2.2). Une particularité du droit à la protection de la bonne foi consiste dans le fait qu'il peut, le cas échéant, contraindre l'autorité à prendre une décision contraire à la loi (arrêt du Tribunal fédéral 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 8.1.2). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de

l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; 131 II 627 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_277/2020 précité consid. 2.2)

3.2 En l'occurrence, le grief tombe à faux. Dès janvier 2014, le SBMA a établi un rapport concluant à la mise sous protection de E _____. Ce document contient des photos des lieux, indiquant ainsi qu'un employé du DMTE s'était bien rendu sur place, fin 2013. Cependant, au vu du rapport constitué qui a conclu, dès le départ, à la valeur patrimoniale et historique du bâtiment et a conseillé d'éviter sa destruction (cf. rapport du 14 janvier 2014, page 7), il semble extrêmement improbable que ce même employé ait donné une indication au recourant l'informant du fait que E _____ ne serait pas classée. Ce dernier n'apporte, par ailleurs, aucune preuve écrite de renseignements qui lui auraient été donnés en ce sens par les services cantonaux. Enfin, et bien qu'il ne ressorte pas du dossier que le rapport du 14 janvier 2014 ait été transmis au recourant, ce document permet de constater que la position du SBMA n'a pas varié depuis sa rédaction et ce jusqu'à la décision du 26 août 2020 du Conseil d'Etat.

Partant, on ne peut pas considérer que le SBMA ait fait preuve d'un comportement contradictoire ou ait violé le principe de la bonne foi.

4.1 Dans un ultime grief, le recourant invoque une violation des articles 9 à 12 LcPN, 10 à 12 et 15 à 18 OcPN ainsi que du principe de la proportionnalité. Selon lui, le Conseil d'Etat a basé tout son argumentaire sur le fait que E _____ se situait dans l'ISOS. Or, une telle position est contraire au droit car une expertise aurait dû être mise en œuvre. En effet, l'ISOS ne suffit pas, à lui seul, pour admettre que le bien litigieux mérite une protection spécifique, d'autant plus qu'il n'est pas applicable de manière directe. De plus, il est désormais certain que E _____ n'est pas l'œuvre de K _____. L'environnement de la bâtisse doit également être pris en compte, ce qui n'a pas été fait par le Conseil d'Etat. Le caractère « vieille ville » n'existe tout simplement plus dans le quartier. E _____, légèrement en retrait de la rue, n'est aucunement mise en valeur et semble se noyer dans un amas d'immeubles. Le projet, tel qu'envisagé par le recourant, permettrait une nouvelle harmonie du paysage environnant, en parfaite conformité avec le reste des constructions de la rue. Enfin, contrairement à ce que retient la décision entreprise, il convenait d'accorder un poids tout particulier à l'objectif de densification, au vu du quartier très animé et comportant de nombreux commerces et logements dans lequel est située E _____. L'intérêt économique privé du recourant

a également été écarté, à tort, quand bien même celui-ci avait investi plus de 500 000 fr. dans le projet. En cas de non-réalisation de celui-ci, son manque à gagner se chiffrerait à 2 437 439 fr. selon la fiduciaire FIDAG. Ces différents éléments prouvent, selon le recourant, que la pesée des intérêts effectuée dans le prononcé entrepris n'est pas conforme aux réquisits légaux et que, si elle avait été effectuée correctement, elle aurait dû conduire à un autre résultat.

4.1.1 Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2).

Le ou les intérêts publics qui entrent en jeu dans un cas particulier ne l'emportent pas nécessairement sur les intérêts privés opposés. Un intérêt public ne prévaut que si, au terme de la balance des intérêts en présence, il apparaît d'une plus grande importance que l'intérêt privé opposé. Dans chaque cas d'espèce, l'autorité doit déterminer les intérêts publics et privés touchés. Une fois identifiés, les intérêts en présence doivent être pondérés et appréciés globalement (MOOR/ FLÜCKIGER/ MARTENET, Droit administratif, vol. I, Berne 2012, p. 776-777).

D'après la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 126 I 219 consid. 2c ; ATF 119 la 305 consid. 4b et les arrêts cités). Il appartient de façon prioritaire aux autorités des cantons de définir les objets méritant protection (ATF 126 I 219 consid. 2c ; ATF 129 I 337 consid. 4.1).

Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservés. De plus, la mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 135 I 176, consid. 6.2 et les réf. citées, ATF 120 la 270 consid. 4a).

4.1.2 Selon l'article 9 alinéa 2 1^{re} phrase LcPN, le canton détermine les objets à protéger d'importance cantonale. Les critères déterminants pour le classement des objets à protéger sont leur rareté, leur beauté, leur diversité, leur originalité, leur emplacement, leur topographie, leur importance vitale comme liaison biologique entre deux objets classés, de même que leur valeur scientifique, pédagogique, économique, historique et architecturale (art. 10 LcPN).

La description par catégorie des objets dans les inventaires et la justification du classement constituent une base pour l'évaluation du degré de protection nécessaire, la pesée des intérêts et le calcul des subventions (art. 11 LcPN).

4.1.3 Le but principal de la première révision partielle de la LAT et de ses instruments de mise en œuvre était de favoriser la densification et le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti afin de freiner le mitage du territoire. Le groupe de travail « ISOS et densification » dirigé par l'Office fédéral du développement territorial a relevé que l'ISOS pouvait parfois compliquer la densification mais ne l'empêchait pas par principe. Dans chaque cas d'espèce, il faut procéder à une pesée des intérêts en présence et déterminer si la protection du patrimoine doit l'emporter sur l'intérêt à une utilisation accrue. Pour justifier le développement de l'urbanisation à l'intérêt d'un milieu bâti protégé, il est nécessaire que la densification puisse s'appuyer sur des dispositions de niveau supérieur (LAT, lois cantonales, plan directeur cantonal) qui soient les plus concrètes possibles. De plus, il faut que la densification s'inscrive dans un contexte territorial élargi et ne concerne pas un seul projet (WIEDLER, La protection du patrimoine bâti, thèse Berne 2019, p. 95).

4.2.1 En l'occurrence, la ville de A _____ est répertoriée dans l'ISOS comme objet d'importance nationale (cf. annexe à l'ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 13 novembre 2019 – [OISOS ; RS 451.12] abrogeant l'ordonnance du 9 septembre 1981). En particulier, E _____, sise sur la parcelle n° xx1, figure dans l'ensemble E 3.1 correspondant à un « noyau regroupant la plupart des maisons de prestige », avec un objectif de sauvegarde A, à savoir de sauvegarde de la substance, de conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et une suppression des interventions parasites. E _____ est également recensée à titre individuel, sous chiffre E 3.1.4 « habitation particulière, vers 1890 ; pilastres d'angle en granit et motif peint de corbeille de fruits », également avec objectif de sauvegarde A.

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

Lorsqu'il n'est, comme en l'espèce, pas question de l'exécution d'une telle tâche, la protection des objets inventoriés est concrétisée par le droit cantonal conformément à l'article 78 alinéa 1 Cst. (ATF 135 II 209 consid. 2.1). En principe, l'inventaire ISOS doit être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'article 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700 ; cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.3 et la référence à LARGEY, La protection du patrimoine in : RDAF I 2012 p. 295). Ainsi, l'ISOS déploie des effets sur les particuliers uniquement lorsque ses objectifs de sauvegarde sont concrétisés par les plans d'affectation, soit de manière médiate (WIEDLER, *op.cit.*, p. 202 et les références). Dans le cas où l'octroi du permis de construire repose sur une marge d'appréciation de l'autorité et une pesée des intérêts en présence, l'ISOS doit alors être pris en considération en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (arrêts du Tribunal fédéral 1C_583/2017 du 11 février 2019 consid. 3 et 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1).

4.2.2 En l'occurrence, selon le PAZ, la parcelle litigieuse est colloquée en zone veille ville. Cette zone se destine à la conservation de l'image d'ensemble de la veille ville, du D _____ et de B _____, ainsi qu'à celle de leur proportion, de leur structure et de leur substance historique (art. 102 let. a RCCZ). Selon l'article 102 lettre b RCCZ, le Conseil municipal établit, en collaboration avec les instances cantonales de la conservation du patrimoine bâti, des inventaires et études spéciales de conservation, de restauration et de transformation des bâtiments. Ces documents sont à disposition du public et peuvent être consultés par chacun. Ils servent de référence pour l'examen des demandes d'autorisation de bâtir. Aux termes de l'article 102 lettre c RCCZ, lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le Conseil municipal veillera à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et, au besoin, d'expropriation des bâtiments.

Le PAZ et le RCCZ de A _____ ont été homologués en janvier 2013. Ils sont postérieurs à l'ISOS et sont donc réputés prendre en considération les objectifs et recommandations formulés par cet inventaire (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.3.1 ; WIEDMER, *op. cit.*, p. 203). Or, la Commune de A _____ n'a pas encore pris en compte l'inventaire fédéral dans son PAZ ou dans son RCCZ, puisque E _____ n'y figure pas.

4.2.3 Deux rapports ont été établis par le canton concernant E _____. Le premier, portant la date du 14 janvier 2014 et rédigé par H _____, historien de l'art, identifie E _____ à l'aide de plans et de photos et souligne sa présence dans l'ISOS. La conclusion de ce rapport est formulée comme suit : « sur la base de ces données nous pouvons en conclure que E _____ ne peut pas être démolie. Le bâtiment en question présente une grande valeur patrimoniale qui est encore accrue par le rôle qu'il joue dans le site. Il fait partie d'une famille en grand danger en Valais : celle des maisons de maître de la fin du XIXème siècle de style néoclassique. Elle contribue aussi à l'aération visuelle de la zone par son architecture et par son parc arborisé ». Selon lui, l'objet est donc digne de conservation et peut faire l'objet « d'une procédure de classement par la commune » (cf. rapport du 14 janvier 2014, page 7).

Dans son rapport du 5 mai 2019 consacré à l'évaluation de E _____, long d'une seule page, figurant au dossier du Conseil d'Etat et entièrement repris dans la fiche de conservation établie par le DMTE, l'historienne de l'art J _____ constate que « E _____ constitue un témoignage rare et précieux de la transformation de la société à la fin du XIX siècle en Valais, avec l'apparition dans la région d'une nouvelle typologie architecturale : l'hôtel particulier (maison de ville réservée à une seule famille et à son personnel). Le choix d'un site de passage, l'implantation, l'organisation symétrique des façades, le soin apporté au décor manifestent le statut de notable du propriétaire (médecin, avocat, industriel, etc.) ».

Les fiches d'inventaires établies par la suite par les services cantonaux reprennent, en grande partie, ces deux rapports. Des incohérences dans les dates de la première fiche sont à souligner. En effet, la première version de l'inventaire mentionne expressément, comme date de modification, le 2 avril 2014. Or, cette même fiche cite également, sous la rubrique « documents », un entretien téléphonique ayant eu lieu avec J _____ le 25 août 2017.

4.2.4 Une expertise, commandée par le recourant, a été réalisée par l'entreprise U _____, de siège à V _____. Longue de 27 pages, elle signale, en page 4,

ce qui suit : « prenant acte de la décision du Conseil d'Etat et estimant qu'elle lui porte préjudice, le propriétaire souhaite qu'une pesée des intérêts soit effectuée par des urbanistes indépendants. Celle-ci vise à prendre en compte tous les intérêts en présence et à les confronter (selon le modèle du groupe de travail dirigé par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) de 2016 puis repris dans différentes publications d'Espace Suisse notamment) ». Elle décrit ensuite la situation urbaine de E _____, en prenant en compte les planifications supérieures (notamment le plan directeur cantonal et le plan intercommunal « Coude du AA _____ »), ainsi que la planification communale (PAZ, RCCZ). L'étude identifie ensuite six intérêts en présence, à savoir : le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la protection du patrimoine, la vie sociale, l'économie, la nature en ville et enfin la composition urbaine. Chacun de ces intérêts est décrit avec précision, plans et photos à l'appui, puis apprécié.

En ce qui concerne l'intérêt « préservation du contexte patrimonial et maintien du bâti existant », l'expertise retient notamment ceci : « la parcelle xx1 se trouve dans un périmètre ISOS (3) caractérisé aujourd'hui par son hétérogénéité. L'ISOS lui attribue un objectif de sauvegarde C. Plus précisément, il la situe dans le noyau 3.1 qui « regroupe des maisons de prestiges » avec un objectif de sauvegarde A. L'ensemble formait un environnement cohérent organisé autour d'un parc, E _____ (3.1.4), située au sud de ce noyau s'ouvrait sur la rue, dans le prolongement des constructions de la place xxx (voir fig.13). Une grande partie du centre-ville a subi de lourdes transformations. Les volumes ont de fait été augmentés par rapport aux volumes historiques qui bordaient l'espace public. L'environnement est aujourd'hui dénaturé. E _____ paraît hors contexte et crée plutôt une rupture dans l'espace construit » (cf. expertise p. 14). Plus précisément, en ce qui concerne E _____ elle-même, l'expertise relève toutefois ce qui suit : « force est de constater en effet, que selon les historiens ou les amateurs d'architecture, E _____ prise isolément de son contexte a des qualités patrimoniales certaines ». Elle souligne également que « dans sa configuration actuelle, en retrait de la rue xxx, en discontinuité avec les immeubles qui l'entourent, elle participe peu à son contexte et à la restauration ou la mise en valeur de l'IVS » (cf. expertise p. 16).

Après l'évaluation de tous les intérêts en présence, les trois variantes suivantes sont proposées :

- La première « propose de créer un lien entre le parc du xxx et le jardin xxx. Profitant d'un îlot peu construit, le parc s'élargit pour former un seul ensemble arboré dans lequel les bâtiments d'intérêt patrimonial formant chapelet

s'ouvrent sur la ville. E _____ prend alors la vocation d'un équipement communal à destination culturelle ou associative » (cf. expertise, p. 22).

- La seconde prévoit qu'« il est testé d'adjoindre une extension à E _____ sans pour autant toucher à l'intégralité du bâtiment. Celle-ci permet de constituer un front en continuité des bâtiments de l'axe historique et d'affirmer la composition triangulaire du square. L'équipement prend la forme d'un musée dont le square jouerait le rôle de parvis » (*idem*).

- La dernière variante « répond aux objectifs de développement vers l'intérieur définis par la Latc. La restructuration de l'îlot permet de former des « sous-îlots » de taille et d'échelle comparable aux îlots alentours. Le front bâti de 6 niveaux, assure la continuité de la rue xxx et renforce la lisibilité du square. L'immeuble du café des messageries (objet perturbant) ainsi intégré tend à s'estomper. L'immeuble projeté mêle habitations, services et/ou commerces en rez-de-chaussée » (*idem*).

A l'aide d'un système de notation sur 18 points, les variantes sont enfin comparées. La variante obtenant le plus de points, soit 14, est la troisième, à savoir la création d'un immeuble mixte. La première variante obtient 11 points et la seconde 10 points (cf. expertise p. 26). En conclusion, quant à la variante « immeuble mixte », il est indiqué que « cette variante répond aux exigences de développement vers l'intérieur inscrit dans la LAT. Sa réalisation contribue à l'animation de la rue, favorise la vie sociale. Le square retrouve une géométrie affirmée, l'axe historique que figure la rue xxx est renforcé, mais au détriment de la conservation du bâtiment. Il s'agit d'une opération réaliste économiquement. La mise en balance des intérêts identifiés montre que la densification de la parcelle, si elle s'inscrit dans une vision stratégique du développement du quartier, comporte beaucoup d'intérêts quand bien même cela implique la démolition de E _____ » (expertise, p. 27).

4.3 La décision du Conseil d'Etat du 26 août 2020 est basée sur les rapports du SBMA des 21 novembre 2019 et 18 mai 2020, ainsi que sur les préavis négatifs rendus les 30 août 2017 et 2 mai 2018. Ces documents ont eux-mêmes été élaborés sur la base des évaluations des 10 janvier 2014 et 8 mai 2019, dressées respectivement par H _____ et J _____, et se focalisent sur l'examen des critères de l'article 10 LcPN. Ces différents documents sur lesquels s'est fondé le Conseil d'Etat pour rendre sa décision de classement ne prennent en compte que l'intérêt à la protection du patrimoine. Le prononcé entrepris en tant que tel met en balance, outre l'intérêt précité,

le devoir de densification, ainsi que l'intérêt économique du propriétaire à la réalisation de son projet. En ce qui concerne le devoir de densification, l'autorité attaquée a relevé que la Commune de A _____ disposait d'une marge de manœuvre suffisante dans sa planification territoriale pour densifier son centre-ville « sans qu'il soit nécessaire de s'opposer à toute mise sous protection du bâti particulièrement digne de protection ». Elle a encore souligné que « compte tenu de l'intérêt que présente E _____, et du fait qu'il s'agit d'un objet individuel, les objectifs de densification prévus par la LAT ne sauraient suffire à s'opposer au présent projet ». Enfin, concernant l'intérêt économique du propriétaire, elle a tranché que « la présente décision ne cause ainsi pas une atteinte suffisamment grave à l'opposant pour qu'elle puisse être assimilée à une expropriation matérielle. S'agissant des coûts engagés dans un projet de construction, il ressort de la jurisprudence du Tribunal fédéral qu'aucune indemnisation n'est due si le projet n'est pas autorisé en raison de prescriptions de construction ».

En annexe à sa détermination du 15 avril 2021, X _____ a produit l'expertise susmentionnée (cf. consid. 4.2.4.*supra*). Ce document, extrêmement bien étayé, n'a suscité aucune réaction ni du Conseil d'Etat, ni de la Commune de A _____ bien qu'il leur ait été communiqué le 19 avril 2021. Elle est donc non contestée et son contenu est considéré comme accepté par ces deux autorités. Bien qu'équivalant à une simple allégation de partie, l'expertise privée, émanant de spécialistes du domaine architectural, est ainsi dotée d'une force probante accrue.

Or, selon cette étude, six intérêts différents sont à prendre en compte, à savoir : le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la protection du patrimoine, la vie sociale, l'économie, la nature en ville et enfin la composition urbaine (cf. consid. 4.2.4 *supra*). Urbanplan procède à une pesée systématique et très détaillée des différents intérêts en jeu et propose trois variantes, dont deux comprennent la conservation de E _____. La solution qui comporte le plus d'avantages, selon les conclusions de l'expertise, est la troisième, soit la destruction de E _____ et la construction, en lieu et place, d'un immeuble mixte. Cette étude, réalisée par des urbanistes hors canton et n'ayant, dès lors, aucun intérêt personnel dans cette affaire, emporte la conviction de par sa précision, son professionnalisme, son examen assidu et complet des différents intérêts en présence et son système de notation objectif. En effet, en comparaison, les deux rapports rédigés par H _____ en janvier 2014, puis par J _____ en mai 2019 sont lacunaires. Ces deux documents plutôt lapidaires se contentent de procéder à une description de E _____ (accompagnée de photos et de plans pour le premier) et de conclure à la conservation de l'édifice, sur la base du

seul intérêt historique et patrimonial du bâtiment. Aucune de ces deux évaluations ne prend en compte un autre intérêt que celui de la conservation du patrimoine. De même, la décision du Conseil d'Etat du 26 août 2020 n'indique aucunement la manière dont les différents intérêts identifiés ont été pondérés, mais se contente de faire primer l'intérêt à la conservation du patrimoine. Lorsqu'elle mentionne l'intérêt à la densification, la décision se borne à indiquer que la Commune peut densifier ailleurs sur son territoire et à souligner celle-ci n'a pas justifié en quoi la mise sous protection de E _____ s'opposerait à son devoir de densification. En particulier, le prononcé n'examine pas si une densification dans le cas d'espèce et dans la rue visée, soit la Rue xxx, serait souhaitable.

Dans la mesure où l'expertise de U _____ n'a été contestée ni par les services cantonaux, ni par la Commune de A _____ il faut en conclure qu'elle évalue de manière correcte et complète les différents intérêts en jeu. Dès lors, force est de retenir que la décision entreprise n'a pas évalué de manière complète les différents éléments en cause. Or, sur la base des conclusions de l'expertise, une fois une pesée des intérêts complète effectuée, il apparaît clairement que la variante prévoyant la destruction de E _____ et la construction d'un immeuble mixte est celle qui répond le mieux aux exigences de développement vers l'intérieur de la LAT, tout en contribuant également à l'animation de la rue, en favorisant la vie sociale, en permettant au square de retrouver une géométrie affirmée et en renforçant l'axe historique que figure la rue Marc-Morand.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que, si les critères de l'article 10 LcPN ont bien été pris en compte par les services cantonaux, excluant ainsi toute violation de cette loi ou de son ordonnance, la pesée des intérêts effectuée par le Conseil d'Etat l'a été de manière incomplète. Dès lors, le grief de violation du principe de la proportionnalité doit être admis.

5. En définitive, le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat du 26 août 2020 est annulée (art. 80 al. 1 let. e et art. 60 al. 1 LPJA).

6. Les frais sont remis (art. 89 al. 4 LPJA). L'avance de frais effectuée par le recourant par 1500 fr. lui est retournée.

Le recourant, qui obtient gain de cause et a pris une conclusion en ce sens, a droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA), à la charge de l'Etat du Valais.

Il convient d'arrêter cette indemnité à 2500 fr. (débours et TVA compris), sur le vu du travail effectué par Maître M _____ (devant les deux instances) ayant principalement consisté en la rédaction d'une opposition de 6 pages, d'un recours de droit administratif de 26 pages et d'une détermination de 6 pages (art. 91 al. 1 LPJA ; art. 4, 27 et 39 la loi du 11 février 2009 sur le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est admis.
2. La décision du Conseil d'Etat du 26 août 2020 est annulée.
3. Les frais sont remis.
4. L'Etat du Valais versera à X _____ 2500 fr. pour ses dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à Maître M _____, pour le recourant, à la commune de A _____ et au Conseil d'Etat.

Sion, le 23 juin 2021