

A1 24 65

**ARRET DU 12 FEVRIER 2025**

**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**

**V** \_\_\_\_\_ et **W** \_\_\_\_\_, **X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_, recourants, représentés par Maître Amandine Maury, avocate à Sion,

**contre**

**CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS**, autorité attaquée, et **COMMUNE DE Z** \_\_\_\_\_, autre autorité.

(Aménagement du territoire ; modification partielle du PAZ et du RCCZ et adoption d'un PQ et de son règlement)

recours de droit administratif contre les décisions du 7 février 2024

## Faits

A. En ville de Z \_\_\_\_\_, le secteur bordant à l'ouest la rue A \_\_\_\_\_ est répertorié à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) et comprend plusieurs bâtiments et sites à valeur patrimoniale. Dans le but de protéger le patrimoine existant tout en permettant la construction de nouveaux bâtiments sur certaines parcelles rangées en zone de centre III selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement communal de construction et de zones (ci-après : RCCZ), les services communaux ont élaboré un projet d'aménagement relatif à un périmètre appelé « B \_\_\_\_\_ – C \_\_\_\_\_ ». Celui-ci est délimité à l'ouest par la rue A \_\_\_\_\_ et au nord par le chemin D \_\_\_\_\_ ; à l'est, il comprend le cimetière E \_\_\_\_\_ et, au sud, il inclut le chemin F \_\_\_\_\_, certaines parcelles jouxtant au sud ledit chemin ainsi que quelques biens-fonds sis au-delà de la rue A \_\_\_\_\_, ceux-ci formant le site de C \_\_\_\_\_. Les services communaux ont également élaboré un plan de quartier « B \_\_\_\_\_ » (ci-après : PQ) inclus dans le périmètre susdécrit, notamment afin de régir la construction de dix nouveaux bâtiments (A à J).

Après la création de zones réservées dès 2012 dans ce secteur, la procédure visant à faire adopter ces planifications par le législatif communal, puis à faire homologuer celles-ci par le Conseil d'Etat, a commencé par une mise à l'enquête publiée au Bulletin Officiel (B. O.) n° xx1 du xx.xx1 2017 (p. xx2). Celle-ci a suscité plusieurs oppositions qui ont été rejetées par le Conseil communal. Des amendements ont ensuite été apportés à ce projet, non seulement à la demande du Conseil général de Z \_\_\_\_\_ en 2018, mais aussi après une première consultation des services cantonaux.

Cette modification partielle du PAZ et du RCCZ, incluant le PQ, a été adoptée par le Conseil général de Z \_\_\_\_\_, le xx.xx2 2020. Telle qu'adoptée, elle prévoyait en particulier de délimiter une zone de protection des sites construits couvrant quasiment l'ensemble du périmètre décrit plus haut, à l'exception d'un îlot de parcelles sis à l'est, au-delà de la rue A \_\_\_\_\_ (site de C \_\_\_\_\_). Cette zone, qui se superposait aux zones à bâtir prévues par le PAZ dans ce périmètre (zone centre III et zone d'intérêt général), faisait l'objet de nouvelles prescriptions inscrites à l'art. 72 quater RCCZ. A l'exception du cimetière E \_\_\_\_\_, cette zone était en outre régie par le PQ cité plus haut. Le projet d'aménagement délimitait aussi une zone de vieille ville et une zone d'intérêt public A sur le site de C \_\_\_\_\_, en lieu et place de l'affectation en zone

centre III. Enfin, il prévoyait de modifier l'art. 72 RCCZ relatif à la zone de protection de la nature.

Conformément à l'art. 36 al. 3 LcAT, cette décision du législatif communal a été publiée au B. O. n° xx3 du xx.xx3 2021 (p. xx4).

Le 19 mai 2021, l'administration communale a transmis le dossier au Conseil d'Etat afin qu'il homologue le projet d'aménagement.

**B.** Le 24 février 2021, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° xxx1, au nord du périmètre concerné, ont recouru auprès du Conseil d'Etat contre l'adoption de cette modification partielle du PAZ et du RCCZ et contre l'adoption du PQ. Selon eux, le projet d'aménagement ne permettait pas d'atteindre les objectifs de protection définis à l'art. 72 quater RCCZ, puisqu'il autorisait une urbanisation « agressive » dans sa partie nord, à l'arrière du B \_\_\_\_\_. Les intéressés critiquaient à cet égard la hauteur des nouveaux bâtiments F et G qu'autorisait le PQ et l'impact que ceux-ci allaient avoir sur la vue qui, au nord de ce site, se dégagait sur la colline de G \_\_\_\_\_. Ils ajoutaient que la villa historique (Villa H \_\_\_\_\_) et le jardin sis sur la parcelle n° xxx2, toujours au nord du secteur, se trouvaient dans le périmètre environnant XII selon l'ISOS. A les suivre, cette villa formait un ensemble avec le couvent voisin et sa démolition, que le PQ envisageait en autorisant à cet endroit la construction des deux bâtiments précités, constituerait une atteinte inacceptable au site protégé. En outre, ces propriétaires alléguaient que les altitudes d'implantation et les hauteurs des futurs bâtiment le long du chemin D \_\_\_\_\_ étaient incohérentes, déposant à cet égard un profil relevant les différentes altitudes de construction (existante, projetée, intermédiaire) le long de ce chemin.

Le 19 mai suivant, le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de ce recours, dans la mesure où il était recevable.

X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont en substance maintenu leurs motifs et conclusions, le 28 juillet 2021.

Le 1<sup>er</sup> mars 2023, le Service du développement territorial (ci-après : SDT) s'est prononcé sur le recours, en relevant qu'aucun des griefs énoncés n'était directement lié à l'aménagement du territoire. Il s'est dès lors référé au préavis rendu par le Service Immobilier et patrimoine (ci-après : SIP) du 24 janvier 2023, qui indiquait « rejoindre les préoccupations des recourants quant à la hauteur admissible pour les bâtiments F et G », la hauteur maximale pouvant « effectivement être précisée plus abondamment ». Dans

ce préavis, le SIP observait, par contre, que la disposition des volumes proposés par le PQ sur la parcelle n° xxx2 paraissait justifiée, attendu qu'elle permettait de dégager le maximum d'espace de vue entre le couvent et ces nouveaux bâtiments. Au sujet de la hauteur maximale des bâtiments F et G, le SDT a précisé que, dans son préavis de synthèse, il avait proposé d'ajouter une élévation au niveau du chemin D \_\_\_\_\_, entre les parcelles n°s xxx3 et xxx4, afin de préciser la détermination de la hauteur de ces bâtiments.

Le 21 novembre 2023, X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ont souligné qu'il ressortait expressément du rapport selon l'art. 47 OAT (p. 12) la nécessité de préserver le site du B \_\_\_\_\_, en particulier en limitant la hauteur des nouvelles constructions le long du chemin D \_\_\_\_\_, hauteur qui devait être intermédiaire entre celle des bâtiments locatifs sur la parcelle n° xxx3 (au nord du cimetière E \_\_\_\_\_) et celles des maisons du XX<sup>e</sup> siècle érigées le long de la rue A \_\_\_\_\_. Or, avec une altitude à la corniche de 558 m et une altitude totale de 562.5 m, les bâtiments F et G projetés auraient une hauteur de 14 m, ce qui était excessif et contraire au rapport d'aménagement précité. Les intéressés ont ajouté que ces différences d'altitude autorisaient la réalisation de toits à pans, alors que le rapport précité requérait de privilégier les toitures plates. Ils ont en outre constaté que la Villa H \_\_\_\_\_ sise sur le n° xxx2 était digne de protection et que le rapport selon l'art. 47 OAT fixait comme priorité « la préservation de l'existant » ; ils en ont déduit qu'il n'était pas concevable de planifier, sur cette parcelle, la construction d'ouvrages aux gabarits aussi importants que ceux des bâtiments F et G.

**C.** Le 24 février 2021, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, copropriétaires de la parcelle n° xxx5, au nord du périmètre concerné, ont également formé un recours devant le Conseil d'Etat contre l'adoption de cette modification partielle du PAZ et du RCCZ et contre l'adoption du PQ. Leurs motifs étaient identiques à ceux formulés par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_.

Le 19 mai suivant, le Conseil communal de Z \_\_\_\_\_ a déposé la même détermination que celle citée plus haut, concluant au rejet de ce recours, dans la mesure où il était recevable.

V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont en substance maintenu leurs motifs et conclusions, le 2 août 2021.

Le 1<sup>er</sup> mars 2023, le SDT s'est prononcé sur le recours dans les mêmes termes que ceux formulés à l'égard du recours de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_.

Le 21 novembre suivant, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils maintenaient leur position.

**D.** Dans le cadre de la procédure d'homologation cantonale, menée parallèlement à celles d'instruction des recours administratifs précités, plusieurs services spécialisés ont été consultés. Ceux-ci ont tous émis des préavis positifs, certains après avoir requis le dépôt d'éléments complémentaires et/ou le respect de conditions *ad hoc*.

En particulier, dans son préavis positif du 24 janvier 2023, le SIP a relevé que le site bâti de Z \_\_\_\_\_ était répertorié à l'ISOS et que deux secteurs figurant à cet inventaire étaient concernés par le projet, à savoir le périmètre environnant PE XII et le périmètre P 6. Selon l'ISOS, le périmètre environnant PE XII était constitué de grandes parcelles peu densifiées occupées par des équipements publics, avec une catégorie d'inventaire « ab » (environnement indispensable et sensible : partie indispensable du site construit, non bâtie ou dont les constructions participent à l'état d'origine de l'environnement ; partie sensible pour l'image du site, souvent construite) et un objectif de sauvegarde « a » (sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou espace libre ; conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ; suppression des altérations). Quant au périmètre P6, englobant la route A \_\_\_\_\_ et les parcelles qui la bordent, il était décrit comme un tissu constitué à partir du XIX<sup>e</sup> siècle, mais surtout au XX<sup>e</sup> siècle, dans le prolongement du I \_\_\_\_\_. Sa catégorie d'inventaire était « B » (structure d'origine) et « C » (caractère intégral) ; son objectif de sauvegarde était « B » (sauvegarde de la structure). Le SIP a estimé que le projet de modification partielle du PAZ et du RCCZ, fondé sur les analyses de l'ISOS et de l'inventaire des bâtiments patrimoniaux, proposait une configuration législative et territoriale qui prenait en compte les objectifs de ces deux inventaires. Il a aussi retenu que le PQ, qui prévoyait la possibilité de compléter la structure bâtie par de petits volumes indépendants insérés très précisément dans le bâti, permettait de préserver à la fois la structure et ses éléments constitutifs. Enfin, il a formulé des remarques en lien avec les recours administratifs qui avaient été déposés, dont celles qui ont été mentionnées ci-dessus et que rappelait le SDT (cf. *supra*, let. B).

Ainsi, dans son préavis de synthèse du 1<sup>er</sup> mars 2023, le SDT a recommandé au Conseil d'Etat d'approuver la modification partielle du PAZ et du RCCZ ainsi que le PQ, sous réserve de plusieurs corrections à apporter aux documents à homologuer et d'une condition à intégrer dans la décision d'homologation.

Ce préavis de synthèse et tous les préavis des autres services ont été communiqués au Conseil communal de Z \_\_\_\_\_, qui s'est déterminé le 25 mai 2023 et a déposé à cette occasion une version modifiée des plans et autres pièces soumises à homologation. En particulier, au sujet de la proposition du SDT d'ajouter une élévation au niveau du chemin D \_\_\_\_\_, l'exécutif communal a indiqué que l'élévation réalisée sur la rue A \_\_\_\_\_ permettait de justifier le concept de hauteur des toitures en lien avec la topographie marquée de la rue A \_\_\_\_\_ et des constructions amont (hauteur sommitale de la nouvelle construction aval devant correspondre à la corniche du bâtiment amont). Dès lors, selon le Conseil communal, la proposition du SDT n'était pas justifiée, le chemin D \_\_\_\_\_ étant en outre relativement plat et les hauteurs maximales pouvant être définies sur plan.

Les pièces modifiées déposées par l'autorité communale ont été soumises aux services cantonaux concernés, à savoir le Service de l'énergie et des forces hydrauliques (ci-après : SEFH), le SIP et le SDT. Ces deux derniers services ont émis des préavis positifs, respectivement le 29 août 2023 et le 21 septembre suivant. En particulier, le SDT a qualifié de satisfaisante la justification donnée par le Conseil communal au sujet de sa proposition d'ajouter une élévation au niveau du chemin D \_\_\_\_\_.

Le 16 octobre 2023, l'autorité communale a déposé une nouvelle version du règlement du PQ, qui avait été modifié à la demande du SEFH.

**E.** Le 7 février 2024, le Conseil d'Etat a homologué la modification partielle du PAZ et du RCCZ ainsi que le PQ et son règlement, avec certaines modifications et conditions qui avaient été proposées par les services cantonaux consultés. Cette décision a été publiée au B. O., le 21 février 2024.

Par décisions du même jour, le Conseil d'Etat a rejeté le recours de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ ainsi que celui formé par V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_. Il a considéré que la planification litigieuse avait été étudiée attentivement aux niveaux communal et cantonal et qu'elle reposait sur un intérêt public important qui devait prévaloir sur les intérêts privés de propriétaires voisins. Il a aussi estimé que les susnommés se référaient en vain au rapport selon l'art. 47 OAT pour soutenir que la villa sise sur le n° xxx2 était digne de protection, dès lors que seul le PQ était déterminant à cet égard et que celui-ci ne comportait aucune représentation de cette bâtisse. Il en allait de même des hauteurs maximales fixées pour les futurs bâtiments à ériger sur ce bien-fonds. Le Conseil d'Etat a précisé qu'au demeurant, un projet de construction de deux bâtiments sur le n° xxx2 avait été mis à l'enquête en 2019 sans susciter d'opposition et une autorisation de

construire avait été délivrée par le Conseil communal, le 9 mars 2023, date à laquelle cette autorité avait aussi autorisé la démolition de la villa sise sur cette parcelle. Il a ajouté que le recours administratif qu'V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ avaient déposé contre ce prononcé de démolition avait été rejeté, la villa en question appartenant, selon l'inventaire communal homologué par le Conseil d'Etat, à la catégorie « cas particulier » permettant qu'elle soit démolie à certaines conditions.

**F.a** Le 25 mars 2024, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ (ci-après : X \_\_\_\_\_ et consorts) ont conclu céans, sous suite de frais et de dépens, principalement à l'annulation pure et simple de ces décisions du Conseil d'Etat et, subsidiairement, à l'annulation de celles-ci et au renvoi du dossier à cette autorité pour nouvelles décisions dans le sens des considérants.

A l'appui de leurs conclusions, les intéressés ont soutenu que la planification en cause contrevenait aux objectifs de protection du patrimoine fixés dans le rapport selon l'art. 47 OAT. Ils ont rappelé à cet égard que la hauteur des bâtiments F et G, prévue par le PQ à l'altitude de 558 m à la corniche et à l'altitude totale de 562.5 m, créerait une atteinte irréversible au patrimoine en permettant de réaliser des bâtiments pouvant atteindre une hauteur de 14 m. Ils ont en outre réaffirmé que ces différences d'altitude autorisaient la réalisation de toits à pans, alors que le rapport précité requérait de privilégier les toitures plates. Ils ont aussi maintenu que la villa sise sur le n° xxx2 était digne de protection et que le rapport selon l'art. 47 OAT fixait comme priorité « la préservation de l'existant », de sorte qu'il n'était pas concevable de planifier la construction d'ouvrages aux gabarits aussi importants que ceux des bâtiments F et G. A cet égard, ils ont reproché au Conseil d'Etat d'avoir rejeté leurs griefs sans véritablement les examiner, en renvoyant au PQ et à des décisions qui, certes, autorisaient la démolition de cette villa et la construction des bâtiments projetés, mais qui n'étaient pas en force puisqu'elles avaient été contestées devant la Cour de céans (affaire A1 24 19).

A titre de moyens de preuve, ils ont proposé l'édition du dossier de la cause et celle du dossier de recours A1 24 19 (avec l'intégralité des dossiers dont la production avait été requise dans cette affaire).

**F.b** Le 18 avril 2024, l'autorité communale a proposé de rejeter le recours. En particulier, elle a émis des doutes quant au respect du délai de recours et a relevé que le rapport selon l'art. 47 OAT ne faisait pas partie des pièces homologuées et n'avait, de ce fait, aucune portée juridique propre. Elle a en outre indiqué que les hauteurs des bâtiments F et G résultaient déjà de l'autorisation de construire délivrée le 9 mars 2023, décision

qui était en force faute d'avoir été contestée par un recours. Quant à la démolition de la villa sise sur le n° xxx2, ni le PQ, ni l'inventaire communal du patrimoine bâti ne s'y opposaient.

Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, le 24 avril 2024, et a proposé le rejet du recours.

X \_\_\_\_\_ et consorts ont répliqué, le 23 mai 2024, en contestant les arguments formulés par l'autorité communale et en maintenant leurs motifs et conclusions. Ils ont joint à leur écriture, en copies, les enveloppes ayant contenu les décisions du Conseil d'Etat ainsi qu'une détermination (avec annexes) qu'ils avaient déposée dans l'affaire A1 24 19, le 23 avril précédent.

Cette écriture a été communiquée le lendemain à l'autorité communale et au Conseil d'Etat, pour information.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** L'affaire concerne l'homologation d'une modification partielle du PAZ et du RCCZ de la commune de Z \_\_\_\_\_ ainsi que du PQ « B \_\_\_\_\_ » et de son règlement. Aux termes de la loi, la voie du recours de droit administratif cédans est ouverte tant contre la décision du Conseil d'Etat qui statue sur un recours des opposants à la planification (art. 37 al. 4 *in fine* LcAT) que contre la décision d'homologation (art. 38 al. 3 LcAT). Ces procédures sont connexes, de sorte que le sort réservé au recours ouvert selon l'art. 37 LcAT a les mêmes incidences, pour les questions traitées, sur la décision d'homologation dont la force obligatoire est conditionnée par l'issue du recours relatif à l'issue de l'opposition (cf. p. ex. ACDP A1 20 70 du 31 août 2020 consid. 1.1).

**1.2** Aux termes de l'art. 37 al. 2 LcAT, ont qualité pour recourir en cette matière devant le Conseil d'Etat, « les personnes qui maintiennent leur opposition et celles touchées par les modifications éventuelles apportées par l'assemblée primaire au plan d'affectation de zones et aux règlements et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées ».

En l'espèce, le dossier ne permet pas de savoir si les recourants ont fait opposition au projet d'aménagement à la suite de sa mise à l'enquête publique, le xx.xx1 2017. Ceux-

ci n'en font aucune mention dans leurs écritures et cette question n'a, semble-t-il, été débattue ni devant l'autorité communale, ni devant le Conseil d'Etat. On peut néanmoins considérer que cette lacune demeure sans conséquence sur la recevabilité du recours, puisque les modifications qui ont été portées au projet d'aménagement et qui ont fait l'objet de la seconde mise à l'enquête publique du xx.xx3 2021 suffisaient à légitimer les recourants – copropriétaires de biens-fonds à proximité immédiate du périmètre concerné – à recourir devant le Conseil d'Etat (art. 37 al. 2 LcAT), puis devant la Cour de céans (art. 37 al. 4 LcAT ; art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 LPJA).

**1.3** Les autres conditions de forme sont respectées, de sorte qu'il convient d'entrer en matière (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA). En particulier, le délai de recours a été respecté, les décisions attaquées ayant été notifiées aux recourants, le 22 février 2024 (cf. pièces n<sup>os</sup> 5 et 6 jointes à la réplique du 23 mai 2024), d'où suit que le dernier jour du délai de recours était le 25 mars suivant.

**1.4** Le Conseil d'Etat a déposé céans le dossier complet de la cause. La demande des recourants en ce sens est satisfaite (art. 17 al. 2 LPJA, applicable par renvoi des art. 80 al. 1 let. d et 56 al. 1 LPJA). En outre, la Cour se référera, si nécessaire, au dossier A1 24 19 et aux pièces déposées dans le cadre de cette affaire. On peut dès lors considérer que la requête des recourants en ce sens est, elle aussi, satisfaite.

## **2.**

**2.1** Les intéressés font tout d'abord valoir que la planification en cause contrevient aux objectifs de protection du patrimoine fixés dans le rapport selon l'art. 47 OAT.

Dans ses décisions contestées, le Conseil d'Etat a fait référence à cet égard notamment aux préavis des services spécialisés. Il a estimé que la planification litigieuse avait été étudiée attentivement aux niveaux communal et cantonal et qu'elle reposait sur un intérêt public important qui devait prévaloir sur les intérêts privés de propriétaires voisins.

**2.2** Aux termes de l'art. 47 al. 1 OAT, l'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26 al. 1 LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4 al. 2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

Ce rapport a pour fonction de permettre aux autorités d'approbation de mieux comprendre la décision de planification et, surtout, la pesée des intérêts qui la fonde. Il ne s'adresse qu'aux autorités d'approbation et ne fait pas partie intégrante du plan à homologuer, mais en est l'un des documents de base (AEMISEGGER/KISLING, *in* Aemisegger *et al.* [éd.], Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n<sup>os</sup> 50 et 52 *ad* Remarques préliminaires).

**2.3** En premier lieu, on soulignera que le but de la planification litigieuse n'est pas uniquement de protéger la valeur patrimoniale des bâtiments existant dans le secteur concerné.

En effet, le nouvel art. 72 quater let. b RCCZ permet, dans la zone de protection des sites construits, la construction de nouveaux bâtiments, de manière exceptionnelle et pour autant qu'ils répondent à des critères exigeants de qualité architecturale et d'intégration au site.

De même, il est exact que le PQ poursuit des objectifs visant notamment à protéger et à mettre en valeur le B \_\_\_\_\_ ainsi que son écrin de verdure, à préserver certaines vues caractéristiques depuis le coteau (vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux collines qui dominent la ville) ou depuis le couvent ainsi qu'à assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin (art. 1 let. a du règlement PQ ; pour la vue protégée depuis le coteau, v. en particulier le plan 1: 1'000 « Plan de quartier - état transformé selon article 5 », sous pièce homologuée n° 4). Il prévoit en outre que les bâtiments dignes de protection en couronne autour du couvent – dont la villa sise sur le n° xxx2 – sont à maintenir dans leur volumétrie et leur substance (art. 4 let. C ch. 1 du règlement PQ). Néanmoins, le PQ comprend un autre volet qui concerne le développement du périmètre : il pose ainsi les règles qui s'appliquent aux nouvelles constructions, en particulier aux bâtiments F et G (aire d'implantation, hauteur, toitures, emprise au sol maximale ; cf. art. 5 let. B et C du règlement PQ).

Il s'ensuit que les arguments des recourants, qui se focalisent sur la protection du site sans évoquer l'objectif parallèle de développement urbain raisonnable que prévoit également la planification litigieuse, reposent sur une vision tronquée du projet d'aménagement.

**2.4** S'agissant plus particulièrement de l'altitude des nouvelles constructions le long du chemin D \_\_\_\_\_, les recourants soulignent que, d'après le rapport selon l'art. 47 OAT (p. 12), cette altitude doit correspondre à une hauteur intermédiaire entre la hauteur des constructions sises sur la parcelle n° xxx3 (au nord du cimetière E \_\_\_\_\_) et

celles des maisons du XX<sup>e</sup> siècle érigées le long de la rue A \_\_\_\_\_. Ils soutiennent qu'avec une altitude à la corniche de 558 m et une altitude totale de 562.5 m, les bâtiments F et G prévus par le PQ auraient une hauteur de 14 m, ce qui était excessif et contraire au rapport de conformité précité.

La Cour constate qu'à l'intérieur du périmètre du PQ, le long de la rue A \_\_\_\_\_, les nouvelles constructions autorisées par ce plan présentent une altitude oscillant entre 544.5 m (parcelle n° xxx6) et 554.1 m (parcelle n° xxx4), à mesure que le tracé de cette rue grimpe vers le coteau. Sur les parcelles sises plus à l'est, ces altitudes s'élèvent progressivement : elles sont de 558 m et 559 m sur le n° xxx7 (au nord du périmètre du PQ, entre les parcelles n°s xxx4 et xxx2) et de 562.5 m sur le n° xxx2 (au nord-est dudit périmètre ; cf. plan 1: 1'000 « Plan de quartier - état transformé selon article 5 », sous pièce homologuée n° 4 ; plan 1:500 « Elévation rue A \_\_\_\_\_ – principe de définition de l'altitude des nouvelles constructions, sous pièce homologuée n° 6). Il y a donc lieu de retenir qu'à l'intérieur de son périmètre, le PQ prévoit une élévation progressive, d'ouest en est, de l'altitude maximale des nouvelles constructions, qui permet de garantir l'intégration de ceux-ci dans le site bâti, comme le préconise le rapport selon l'art. 47 OAT.

En revanche, le PQ ne comporte aucune indication au sujet de l'altitude des bâtiments érigés sur la parcelle n° xxx3, en dehors du périmètre qu'il régit et au nord du cimetière E \_\_\_\_\_. A l'appui de leurs recours administratifs, les intéressés ont notamment déposé un profil mentionnant une altitude à la corniche des bâtiments en question de 556.48 m, soit une hauteur inférieure à celles prévues pour les bâtiments F et G. Cette mesure, dont rien n'indique qu'elle serait manifestement erronée, permet de retenir que le PQ est effectivement en porte à faux avec le rapport selon l'art. 47 OAT, dans la mesure où celui-ci indique que « l'altitude des nouvelles constructions au chemin D \_\_\_\_\_ correspond à une hauteur intermédiaire entre la hauteur des constructions de la parcelle n° xxx3 et les maisons du XX<sup>e</sup> siècle érigées de la rue A \_\_\_\_\_ » (p. 12). Contrairement à ce que pensent les recourants, ce constat n'est pas rédhibitoire. En effet, on rappellera que le rapport selon l'art. 47 OAT est un instrument à destination de l'autorité d'approbation et qu'il ne fait pas partie intégrante de la planification à homologuer (cf. *supra*, consid. 2.2). Partant, si celle-ci s'écarte du contenu du rapport sur l'un ou l'autre point, cela ne signifie pas pour autant qu'elle est matériellement contradictoire ou illégale. En pareille situation, il faut en définitive examiner si les choix opérés dans la planification sont conformes au droit de l'aménagement du territoire et, singulièrement, aux objectifs visés par cette planification. Or, en l'occurrence, la Cour ne

saurait censurer le choix du législatif communal, pour les motifs indiqués ci-après. Tout d'abord, l'altitude maximale des bâtiments F et G est en adéquation avec celles des nouvelles constructions projetées à l'ouest (élévation progressive de la hauteur des bâtiments à l'intérieur du périmètre du PQ, cf. par. précédent). Ensuite, la différence d'altitude entre le sommet des bâtiments F et G et la corniche des immeubles érigés sur la parcelle n° xxx3 sera d'autant moins perceptible à l'œil que ces constructions seront séparées par une route à deux voies, que la plus courte distance entre leurs façades sera de l'ordre de 30 m et que leurs gabarits seront similaires (4 étages sur rez ; cf. dossier d'autorisation de construire xx-xx, plan « Coupes » approuvé par l'autorité communale le 4 avril 2023). En outre, dans son préavis positif, le SIP confirme que le PQ, en ce qu'il prévoit la possibilité de compléter la structure bâtie par de petits volumes indépendants, insérés très précisément dans le bâti, permet de préserver à la fois la structure et ses éléments constitutifs (p. 2). On comprend également, à la lecture de ce préavis, que ce qui est important pour la préservation du couvent (et de son écrin de verdure) n'est pas tant la hauteur des bâtiments F et G, mais leur disposition dans la partie nord du n° xxx2, cette implantation permettant de dégager le maximum d'espace de vue entre le couvent et ces nouveaux immeubles (p. 4). Enfin, on relèvera que les altitudes fixées par le PQ pour les bâtiments F et G ne compromettent pas l'objectif de protection de la vue depuis le coteau (cf. plan 1: 1'000 « Plan de quartier - état transformé selon article 5 », sous pièce homologuée n° 4).

Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu de retenir que la construction sur le n° xxx2 de bâtiments hauts de 14 m portera une atteinte irréversible au patrimoine bâti alentour. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le rapport selon l'art. 47 OAT ne dit pas qu'il faut éviter à tout prix de telles hauteurs dans la zone de protection des sites bâtis. Il n'y a dès lors pas lieu de réduire les limites de hauteur fixées par le PQ.

Attendu ce qui précède, les griefs invoqués par les recourants sont inopérants.

**2.5** Ceux-ci ajoutent que les deux altitudes distinctes prévues par le PQ sur le n° xxx2 (altitude à la corniche de 558 m et une altitude totale de 562.5 m) autorisent la réalisation de toits à pans, alors que le rapport selon l'art. 47 OAT requiert de privilégier les toitures plates (p. 12).

A ce propos, on relèvera d'emblée que le fait de « privilégier » une certaine forme de toiture ne signifie nullement que toute autre typologie doit être interdite. Ensuite, on ne saurait objectivement retenir que de nouvelles constructions pourvues d'un toit à pans le long du chemin D \_\_\_\_\_ porteraient une atteinte au site à protéger. A cet égard,

le fait qu'une telle forme de toiture ne permettrait pas d'assurer une continuité et une transition avec les constructions érigées sur le n° xxx3, comme l'évoque le rapport de conformité (p. 12), n'est pas déterminant. En effet, les mêmes motifs que ceux énoncés plus haut au sujet de la différence de hauteurs entre lesdites constructions et les bâtiments F et G permettent de convaincre que des toits à pans ne briseront pas l'intégration de ces bâtiments dans leur environnement. En définitive, en laissant aux constructeurs une certaine marge de manœuvre à cet égard, le PQ ne prévoit pas une réglementation contraire aux objectifs de la zone de protection des sites bâtis, singulièrement à l'art. 72 quater let. b RCCZ. Au demeurant, le choix définitif du type de toiture est à arrêter dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

Partant, c'est en vain que les recourants formulent un tel grief pour contester l'homologation du PQ.

### **3.**

**3.1** Ceux-ci rappellent en outre que la villa existante sur le n° xxx2 est digne de protection. Ils reprochent à cet égard à l'autorité précédente d'avoir rejeté leurs griefs sans véritablement les avoir examinés, en renvoyant au PQ et à des décisions qui, certes, autorisaient la démolition de cette villa et la construction des bâtiments projetés, mais qui n'étaient pas en force puisqu'elles avaient été contestées devant la Cour de céans (affaire A1 24 19).

**3.2** Il est constant que, dans deux décisions du 9 mars 2023, le Conseil communal a délivré, d'une part, une autorisation concernant la démolition de la villa précitée et, d'autre part, une autorisation relative à la construction de deux bâtiments (F et G) sur le n° xxx2. Lorsqu'il a homologué la modification partielle du PAZ et du RCCZ ainsi que le PQ et son règlement et qu'il a rejeté les recours administratifs des intéressés, le 7 février 2024, le Conseil d'Etat n'avait pas à réexaminer matériellement le contenu des autorisations précitées. Il pouvait objectivement tenir compte du fait que celles-ci avaient déjà été rendues (l'une d'entre elle étant en force) et constater qu'elles étaient compatibles avec la planification homologuée.

Les critiques formulées à cet égard par les recourants sont donc écartées. Au surplus, la Cour précise que, par arrêt rendu ce jour dans l'affaire A1 24 19, elle a rejeté le recours de droit administratif de V \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_, dans la mesure où il était recevable.

### **4.**

**4.1** Enfin, dans leur réplique, les recourants arguent qu'ils peinent à comprendre pour

quelles raisons l'emprise au sol des bâtiments F et G est supérieure à celle des bâtiments projetés sur d'autres parcelles incluses dans le PQ, alors même que le n° xxx2 jouxte le B \_\_\_\_\_.

**4.2** Cet argument n'est pas pertinent, puisque les intéressés ne prétendent pas que l'emprise au sol des bâtiments F et G (au maximum : 15 m sur 15 m ; cf. art. 5 let. C du règlement du PQ) serait contraire au droit. Ils n'expliquent non plus pas en quoi ces dimensions porteraient concrètement atteinte au site à protéger. Dans ces conditions, la Cour peut se référer au préavis positif du SIP, qui est probant et dont la teneur a été résumée au considérant 2.4 ci-dessus.

**5.**

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

**5.2** Vu l'issue du litige, les frais de la causes doivent être mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 88 al. 2 et 89 al. 1 LPJA) ; ceux-ci n'ont 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.

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

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_, de V \_\_\_\_\_ et de W \_\_\_\_\_, solidairement entre eux ; les dépens leur sont refusés.
3. Le présent arrêt est communiqué à Maître Amandine Maury, avocate à Sion, pour les recourants, à la commune de Z \_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 12 février 2025.