

A1 22 97

**ARRET DU 26 AVRIL 2023**

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

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

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_ et **Y** \_\_\_\_\_ **SA SION** à Sion, tous recourants et représentés par Maître Pierre Chiffelle, avocat, à Vevey

**contre**

**CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DU VALAIS**, à Sion, autorité attaquée, **COMMUNE DE Z** \_\_\_\_\_, **Z** \_\_\_\_\_, autre autorité, et **A** \_\_\_\_\_, tiers concerné, représentée par Maître Steve Quinodoz, avocat à Sion

(Construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre la décision du 6 avril 2022

**Faits**

**A.** Les parcelles attenantes n<sup>os</sup> 829, 861 et 1165 (ancien état), folio 14, du cadastre communal de Z \_\_\_\_\_ s'étendent sur 5216 m<sup>2</sup> au lieu-dit « Hôpital », en ville de Z \_\_\_\_\_. Ces parcelles, formant ensemble un « L » bordent la rue de la Dixence, la rue Sainte-Marguerite ainsi que la rue Cour de Gare. Sur le bien-fonds n° 829 sont bâtis une habitation et trois bâtiments, tandis que sur le n° 861 est érigé un dépôt. Ces bien-fonds sont rangés en zone mixte 1 (avec habitats et bureaux/commerces), selon le plan d'affectation des zones (ci-après : PAZ) et le règlement communal de construction et de zones (ci-après : RCCZ) adoptés par le Conseil général de Z \_\_\_\_\_, le 21 juin 1988, et approuvés par le Conseil d'Etat, le 28 juin 1989.

**B.** Le 29 juillet 2019, la A \_\_\_\_\_ à Sion a déposé auprès de l'administration communale de Z \_\_\_\_\_, une demande d'autorisation de démolition des bâtiments existants ainsi qu'une demande d'autorisation de construire un lotissement (projet « Les Minotiers ») de trois immeubles d'habitation et commerces-bureaux avec parking souterrain, pompe à chaleur, chauffage à distance et panneaux solaires photovoltaïques en toiture sur les parcelles précitées (pages 29 ss [démolition] et 186 ss [construction]).

Ces projets, mis à l'enquête publique dans le Bulletin officiel n° 32 du 9 août 2019, ont suscité, le 6 septembre 2019, les oppositions de X \_\_\_\_\_ et de la Y \_\_\_\_\_ SA, propriétaires respectivement des parcelles n° 14931 et n° 103 situées au nord-est et à l'est de la n° 829, de l'autre côté de la rue Sainte-Marguerite. Suite à la prise de position de la A \_\_\_\_\_, ces opposants ont précisé leurs griefs par deux courriers du 28 avril 2020.

S'agissant de la démolition, les préavis des organes consultés par le Secrétariat cantonal des constructions (SCC) étaient les suivants :

- Office cantonal de la protection civile (OCPCi) : préavis positif (31 octobre 2019) ;
- Service des bâtiments monuments et archéologie (SBMA), archéologue cantonale : préavis positif sous conditions (31 octobre 2019) ;
- Service immobilier et patrimoine (SIP) : préavis positif (15 mai 2020) ;
- Service des forêts, des cours d'eau et du paysage (SFCEP) : préavis positif, pas de remarque (18 novembre 2019);
- Chemins de fer fédéraux (CFF) : accord donné moyennant le respect de certaines conditions, notamment lors de la réalisation des travaux (19 novembre 2019);

- Service de protection des travailleurs et des relations du travail (SPT) : préavis positif sous conditions (20 novembre 2019) ;
- Service de l'environnement (SEN) : préavis positif avec charges et conditions (20 décembre 2019).

Les préavis relatifs au projet de construction se présentaient en outre comme suit :

- SPT : préavis positif sous conditions (23 décembre 2019) ;
- SFCEP : préavis positif avec recommandation (6 janvier 2020) ;
- Office cantonal du feu (OCF) : préavis favorable sur la base d'un concept de protection incendie (8 janvier 2020) ;
- Archéologue cantonale : préavis positif sous conditions (9 janvier 2020);
- CFF : accord donné moyennant le respect de certaines conditions, notamment lors de la réalisation des travaux (16 janvier 2020) ;
- SAS : préavis favorable avec réserves (31 janvier 2020) ;
- Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) : préavis positif avec réserves (3 février 2020);
- OCPCi : préavis positif (31 mars 2020);
- SIP : préavis positif après modifications, avec conditions (15 mai 2020);
- SEN : préavis positif avec charges et conditions (22 juin 2020).

**C.** Suite à une demande du SBMA, le projet a subi une modification consistant à diminuer la volumétrie de tête au sud-ouest et à créer un système de chauffage aéro-réfrigérant en toiture du bâtiment B. Ce changement, mis à l'enquête publique dans le Bulletin officiel du 3 juillet 2020, a fait l'objet d'une opposition non motivée de X \_\_\_\_\_ et de la Y \_\_\_\_\_ SA Sion le 29 juillet 2020. L'opposition motivée a été déposée le 28 août 2020.

**D.** Par décision du 8 octobre 2020, notifiée le 19 novembre 2020, le Conseil municipal de Z \_\_\_\_\_, a octroyé à la A \_\_\_\_\_ les autorisations de démolir et de bâtir demandées (issue des modifications de 2020) et a écarté les oppositions en tant qu'elles étaient considérées comme recevables, celle de la Y \_\_\_\_\_ SA Sion des 24 et 29 juillet 2020 ne l'étant pas en raison de son absence de motivation dans le délai légal.

**E.** X \_\_\_\_\_ et la Y \_\_\_\_\_ Sion ont adressé le 21 décembre 2020 un recours au Conseil d'Etat assorti d'une requête d'effet suspensif, concluant à l'annulation des permis octroyés sous suite de frais et dépens.

Dans leur recours, ils indiquaient notamment que l'opposition à la mise à l'enquête publique du 3 juillet 2020 était recevable et qu'au demeurant, le Conseil d'Etat devait examiner d'office la légalité du permis de bâtir à l'encontre duquel il était fait recours. En outre, s'agissant de la hauteur des façades, l'application du droit transitoire de la nouvelle loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC) n'était pas pertinente ici. Selon eux, il fallait mesurer la hauteur du bâtiment A au milieu de la façade principale la plus haute selon l'art. 78 RCCZ à savoir celle mesurant 25 mètres et non pas celle donnant sur la rue de la Dixence avec ses 17 mètres. A cet égard, la décision du Conseil municipal du 21 septembre 1989 qualifiant comme la plus significative la façade donnant sur l'espace public aboutirait à une appréciation arbitraire. En outre, la distance de 9 mètres seulement au pont franchissant la ligne ferroviaire et de 15 mètres de celle-ci nécessitait l'approbation des CFF, élément qui ne figurait pas au dossier. Par ailleurs, le mur côté Cour de Gare créait un obstacle infranchissable de plus de quatre mètres enfreignant ainsi la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées du 13 décembre 2002 (loi du 13 décembre 2022 sur l'égalité pour les handicapés, [LHand ; RS 151.3]). Le parking dépassait encore au sud de 1,4 mètre le niveau du terrain naturel. Le bâtiment sis sur le n° 829 ne pouvait de plus pas être démoli avant l'adoption de l'inventaire du patrimoine bâti, où il figurait. Finalement, la dérogation à l'art. 95 RCCZ quant au nombre d'étages n'était pas justifiée car elle se fondait sur une ligne fictive du terrain naturel et ne pouvait découler de la nature prétendument très inhabituelle du terrain du moment que cette exception s'ajoutait à une interprétation extensive de l'art. 78 RCCZ.

Le 10 février 2021, la A \_\_\_\_\_ s'est déterminée en demandant, avec suite de frais et dépens, que la requête d'effet suspensif soit déclarée irrecevable et que le recours soit rejeté. Tout d'abord, elle rappelait que, d'un point de vue factuel, l'avant-projet avait été préavisé positivement par le Conseil municipal le 9 décembre 2014 et qu'elle avait acheté la parcelle n° 829 en juillet 2015 avec l'intention d'y construire des immeubles. L'étude avait ensuite été poursuivie de 2015 à 2019 en collaboration avec le Service de l'édilité de la Ville de Z \_\_\_\_\_ et de manière coordonnée avec le projet du Moulin de Sion. Tout l'îlot avait été pris en compte, selon les exigences communales. En ce qui concernait l'opposition commune et non motivée de X \_\_\_\_\_ et de la Y \_\_\_\_\_ SA Sion, elle devait être déclarée irrecevable car tardive.

Sur le fond, la A \_\_\_\_\_ indiquait notamment que la notion de façade principale telle que définie par la commune correspondait à celle qui borde ou définit l'espace public, car celle-ci se comprenait comme une volonté de préserver un front de rue uni, et cela

depuis des décennies, pour assurer une mesure objective indépendamment de la pente du terrain. Dès lors, la façade longeant la rue de la Dixence était haute de 17 mètres et s'avérait ainsi conforme au droit. En outre, les CFF avaient donné leur accord au projet le 16 janvier 2020. Celui-ci ne posait de plus pas de problème sous l'angle de la LHand, car il comportait des ascenseurs à tous les niveaux ; les Services cantonaux consultés n'avaient d'ailleurs pas émis de remarques et le label A \_\_\_\_\_ pour des logements sans obstacle et évolutifs avait des exigences supérieures à celles de la loi. La commission consultative avait par ailleurs préavisé favorablement la démolition du bâtiment sur le n° 829, le projet avait des qualités remplissant toutes les conditions fixées par l'inventaire. Enfin, quant à la dérogation accordée en ce qui concernait le nombre d'étages, les recourants n'avaient nullement démontré en quoi elle serait mal fondée alors même qu'ils ne contestaient pas la nature inhabituelle du terrain. La commune avait expliqué de manière circonstanciée pourquoi elle avait approuvé cette solution. La pesée des intérêts démontrait que les intérêts des voisins n'étaient pas touchés alors que des objectifs d'intérêt public étaient atteints : front de rue uni, densification du centre-ville, création d'un axe de mobilité douce nord-sud, libération de la surface des véhicules pour les remplacer par des espaces verts. Les recourants n'étaient finalement pas touchés par la dérogation qui se situait à l'opposé de leurs propriétés.

La Ville de Z \_\_\_\_\_ s'est exprimée et a déposé son dossier le 23 mars 2021. Elle proposait le rejet du recours. Elle soutenait tout d'abord que l'opposition de la Y \_\_\_\_\_ Sion était irrecevable car non motivée dans le délai légal. Sur le fond, elle relevait notamment que les anciennes prescriptions sur la hauteur des bâtiments conservaient leur validité puisque les nouvelles dispositions cantonales n'avaient pas été intégrées par le RCCZ, dont l'art. 78 était applicable. Ainsi, la mesure de la hauteur devait se faire au milieu de la façade principale la plus haute, étant considérée comme principale la façade la plus significative, soit celle qui définit ou borde l'espace public selon décision du Conseil municipal du 21 septembre 1989. Cette pratique, appliquée de manière constante durant les 30 dernières années, émanait en effet de l'autorité chargée de l'exécution du droit de la construction et s'avérait légitime car poursuivant un intérêt public majeur : établir la hauteur des bâtiments selon des critères objectifs, de manière à assurer la cohérence architecturale de l'ensemble et des fronts de rues unie. Ici, la façade principale était celle qui longeait la rue de la Dixence et comprenait l'entrée principale de l'immeuble. Le terrain à considérer comme naturel, conformément au glossaire joint à l'ancienne ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (ci-après : aOC), était le terrain de référence de la rue de la Dixence, aménagé il y a plus de 20 ans sur une certaine étendue et dans un but autre que ceux du projet actuel. Les

CFF avaient en outre donné leur aval et la démolition à la construction dont la réalisation était voulue par la A \_\_\_\_\_. Le mur du parking n'était pas contraire à la LHand car le Service de l'action sociale avait délivré un préavis positif. En outre, l'inventaire du patrimoine bâti, en cours d'homologation, permettait la démolition du bâtiment sur la parcelle n° 829 en tant que cas particulier, le projet étant de qualité en apportant une amélioration considérable à l'îlot. La Commission consultative Vieille ville avait d'ailleurs donné son accord à la démolition. De plus, la dérogation au nombre d'étages reposait sur une analyse objective et détaillée de la situation.

X \_\_\_\_\_ et la Y \_\_\_\_\_ SA Sion ont répliqué le 26 mai 2021 en maintenant leurs conclusions. Selon eux, leur opposition était recevable en raison notamment de la correspondance du 24 juillet 2020 annonçant l'envoi d'une écriture motivée. Sur le fond, ils soutenaient que même si la définition du Conseil municipal de Z \_\_\_\_\_ de la notion de la façade principale était appliquée – ce qui n'était toutefois pas admissible vu l'absence d'homologation de la décision de cet Exécutif –, la plus haute serait celle qui borderait la Cour de Gare avec ses 25 mètres au lieu des 17 prévus par le RCCZ. Les trois bâtiments dépassaient d'ailleurs tous la hauteur autorisée car leur hauteur avait été mesurée à partir du rez inférieur du parking avec sa saillie de 1,4 mètre au-dessus du terrain naturel. Quant à la définition de ce dernier, malgré le texte du glossaire de l'aOC, un ouvrage constitué d'un pont ne pouvait être considéré comme terrain naturel. Concernant le parking, il présentait une saillie de 1,4 mètre au sud-est de 1,10 mètre au nord, sans compter les aménagements extérieurs. L'emprise des sorties n'était de plus pas acceptable avec deux accès bidirectionnels, côté Cour de Gare et deux accès, dont un bidirectionnel, côté rue Sainte-Marguerite, et devait être repensée. La démolition prévue ne se justifiait en outre pas vu le classement du bâtiment à l'inventaire du patrimoine bâti. Par ailleurs, les distances entre les trois bâtiments – qui étaient distincts en raison de leur volumétrie importante, de leur toiture et de leurs niveaux différents, de leur entrée dans des rues et avec des orientations différentes – n'étaient pas respectées et l'existence d'un parking commun ne suffisait pas à en faire un seul bâtiment. Le bâtiment A comprenait en outre sept étages alors que seuls cinq éléments sont autorisés. Contrairement à ce que soutenait la Ville de Z \_\_\_\_\_, la rue de la Dixence n'avait pas de front uni puisqu'elle ne comportait qu'un seul bâtiment respectant la hauteur depuis la Cour de Gare. Selon les recourants, il y avait là des prétextes pour assurer une densification et une rentabilité maximale au détriment d'une réglementation d'intérêt public. Le chemin public nord-sud ne serait en outre pas accessible à tous car des usagers à mobilité réduite, des parents avec des poussettes, des personnes âgées avec caddies ou rollators devraient emprunter divers corridors et ascenseurs pour

effectuer ce parcours. Finalement, la présence du parking bétonnerait la cour et empêcherait la présence de grands arbres et le drainage efficace du sol, ce qui péjorerait la qualité de l'habitat en provoquant un îlot de chaleur dans une cour cernée d'immeubles sans circulation d'air.

**F.** Une inspection des lieux a eu lieu le 18 août 2021. Suite à celle-ci, Maître Pierre Chiffelle a demandé le 4 octobre 2021 que le DMTE se détermine quant à l'impact du projet sur le pont existant et a répété que les bâtiments prévus devaient être réduits de deux étages et que le nombre de places créées était excessif compte tenu du voisinage avec la gare et des nombreux parkings existants ou futurs dans les environs. Il ajoutait que le cèdre existant entrait pour sa part dans la catégorie des arbres protégés par la décision communale du 5 août 2021 publiée au Bulletin officiel du 13 août 2021, et qu'une pesée des intérêts découlant du gigantisme du projet et de la volonté de démolir la villa de 1931, appelée « Maison Sixt » située sur la parcelle n° 829 ne pouvait être juste. Vu le réchauffement causé par la hauteur des bâtiments projetés, la conservation du seul espace de terre profonde de 800 m<sup>2</sup> autour de cette villa s'imposait.

Maître Steve Quinodoz s'est exprimé le 8 octobre 2021. Il a contesté intégralement les observations des recourants du 4 octobre 2021 et s'est opposé à la requête au complément d'instruction.

Le SAIC a écrit aux parties le 13 octobre 2021, ce qui suit : « (...) *trois questions doivent encore faire l'objet de clarifications. 1. L'inventaire du patrimoine bâti extra-muros est toujours en attente d'homologation et, selon le dossier que nous gérons, une décision du Conseil d'Etat devrait tomber avant la fin de l'année 2021 sur les fiches non contestées, dont celle de la maison Sixt (n°48). Nous vous invitons à nous donner votre avis quant aux effets que peut déployer sur le présent dossier le fait que cette fiche n'est actuellement pas en force et pourrait le rester encore quelque temps. 2. En relation avec la requête en complément d'instruction des recourants relative à l'impact du projet sur le pont existant, nous constatons que le tablier de celui-ci, à son extrémité nord, est situé sur la parcelle n°863 propriété de la municipalité de Sion, puis, pour sa plus grande part, sur les n°s 925 et 864 propriétés des CFF, puis, à son extrémité sud sur quelques centimètres du n° 865 propriété de l'Etat du Valais. Il s'agit cependant d'une route cantonale. Nous constatons que les CFF ont délivré un préavis positif et que le Secrétariat cantonal des constructions n'a pas consulté le Service de la mobilité. Le point de vue circonstancié de la Ville de Z \_\_\_\_\_ à ce sujet est demandé avant toute autre démarche. 3. Il y a lieu de préciser si la décision du 5 août 2021, publiée le 13 août 2021, de protection immédiate du patrimoine arboré communal concerne un ou plusieurs*

*arbres qui devraient être abattus pour réaliser le projet, et si oui, de nous donner la position de la municipalité quant à la procédure qui devrait être suivie ainsi qu'à son influence sur le présent du litige (...) ».*

Dans une lettre du 28 octobre 2021, la Ville de Z \_\_\_\_\_ a affirmé que la démolition de la « Maison Sixt » était compatible avec son degré de classement dans l'inventaire du patrimoine bâti extra-muros, que la qualification de cas particulier donné à ce bâtiment permettait en effet de le remplacer par un projet répondant à la projection urbanistique du quartier, que le pont existant n'était pas touché par le projet, que la mise sous protection immédiate du patrimoine arboré n'avait pas d'effet rétroactif et que, de toute manière une pesée d'intérêts dans ce contexte aboutirait à privilégier l'abattage en raison de l'amélioration considérable apportée à l'îlot.

Maître Steve Quinodoz a déclaré le 15 novembre 2021 que sa mandante n'avait pas de remarques à faire valoir et que l'instruction pouvait être close.

Dans ses observations du 22 novembre 2021, Maître Pierre Chiffelle a contesté que la protection du bâtiment Sixt soit compatible avec sa démolition et a relevé qu'un magnifique mur en pierres sèches sur la parcelle n° 829 en bordure de la rue Sainte-Marguerite serait détruit par la réalisation du projet. Il a également demandé que le Service de la mobilité (SDM) prenne position sur l'impact éventuel sur le pont existant pour diverses raisons. Une argumentation a été développée pour le surplus au sujet de la protection du patrimoine arboré, en lien avec l'ordonnance du 22 mars 2017 sur les constructions (OC ; RS/VS 705.100).

Le SAIC a adressé aux parties le 10 février 2022, un courrier contenant les termes suivants : « *Le Conseil d'État devrait bientôt statuer sur le recours et la requête citée en marge. Nous vous informons par la présente qu'une modification de la situation juridique sera prise en compte. Selon publication et Bulletin officiel n° 47 du 26 novembre 2021, la modification du RCCZ de Z \_\_\_\_\_ concernant la protection des objets figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti d'importance communale dans le périmètre « extra-muros » et la protection de la vieille ville a été homologuée par le Conseil d'État le 10 novembre 2021. Aucun recours n'a été formé, à notre connaissance, contre cette décision. Sur cette base et sur celle de la décision du Conseil d'Etat homologuant les fiches non contestées de l'inventaire, la fiche n° 48 de l'immeuble de l'ancienne*



*teinturerie Sixt, versée au dossier le 13 octobre 2021 (degré de classement 3, cas particulier) est entré en force ».*

**G.** Par décision du 6 avril 2022, le Conseil d'Etat a rejeté le recours et classé la requête d'octroi suspensif. Il a considéré que le projet « Les Minotiers » porterait sur un seul bâtiment au sens juridique et non sur trois, car les plans autorisés démontraient qu'il n'existait qu'une seule enveloppe extérieure et une seule toiture pour ce complexe voué à abriter des personnes, des véhicules et des marchandises, et cela nonobstant le caractère composite du projet.

Le Conseil d'Etat a considéré ensuite que la hauteur des bâtiments devait être calculée sur les façades nord et ouest vu leur longueur et leur caractère rectiligne, et que si, certes, un remblayage avait été effectué à cet endroit, ces travaux avaient été exécutés il y a 85 ans au minimum de sorte que l'état actuel des lieux était assimilé au terrain naturel au sens de l'ancienne ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions (aOC ; RO/VS 1996 p. 342 ss) et cela même après la nouvelle législation entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le Conseil d'Etat a ensuite considéré que la dérogation délivrée dans la partie A du complexe était justifiée car ni l'intérêt général, ni aucun intérêt important des voisins n'étaient lésés par la solution adoptée. L'autorité a finalement considéré que la démolition de la villa Sixt était conforme à l'art. 96bis let. j RCCZ, car le projet permettait de densifier le territoire, objectif de l'aménagement du territoire et de développer de manière cohérente l'urbanisation du quartier de sorte que ces intérêts prévalaient sur celui de préserver une villa isolée, même si elle représentait une certaine valeur patrimoniale.

**H.** Le 24 mai 2022, la Y \_\_\_\_\_ SA Sion et X \_\_\_\_\_ ont recouru céans. Ils ont conclu à l'admission du recours et à « l'annulation du permis de construire délivré par la Commune de Z \_\_\_\_\_ ».

A l'appui de leur recours, ils ont reproché à l'autorité intimée d'avoir mal constaté les faits en considérant que projet de construction « Les Minotiers » correspondait à un seul bâtiment au sens de l'art. 2.1 de l'annexe I l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005 (ci-après : AIHC). Selon eux, il s'agit de trois bâtiments distincts « qui ne respectent clairement pas les normes concernant les distances entre les corps de bâtiments ». Les recourants ont ensuite estimé que l'autorité intimée a retenu à tort que les façades principales correspondent à celles situées à l'ouest et au nord. De l'avis des recourants, celles

situées à l'aval du bâtiment, soit les façades sud et est, auraient dû être qualifiées de façades principales pour servir de terrain de référence au calcul des hauteurs, de sorte que le bâtiment A – haut de 25 mètres – dépasse la hauteur maximale de 17 mètres prévue par le RCCZ. Ils ont contesté encore la dérogation au nombre d'étages car elle ne remplissait pas les « conditions strictes de l'art. 6 al. 1 LC ». Elle ne tient, à leur avis, pas compte de l'impact sur la vue des bâtiments et des îlots de chaleur que la hauteur excessive des bâtiments crée. Finalement, ils ont contesté la démolition de la Villa Sixt (fiche 48 de l'inventaire du patrimoine bâti d'importance communale, degré de classement 3) car cela revient à anéantir tous les effets d'un classement dans le patrimoine bâti d'importance communale dès que l'on se trouverait dans un périmètre « sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés par l'intérêt public » au sens de l'art. 96bis let. j RCCZ.

Le 15 juin 2022, le Conseil d'Etat a déposé son dossier complet en proposant le rejet du recours. Il a soutenu que les recourants se basent sur une notion de bâtiment de l'ancien droit cantonal des constructions, antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, alors que sa décision se fonde sur la définition de bâtiment de l'AIHC, entré en vigueur dès cette date. Il a également insisté sur le fait que la notion de façades principales et la dérogation du nombre de niveaux étaient mûrement réfléchies pour tenir compte du caractère très particulier du terrain dans ce quartier.

La A \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 17 juin 2022 et a proposé de déclarer irrecevable le recours dès lors qu'il tendait à l'annulation de la décision communale, alors que le litige se rapportait au prononcé sur recours porté par le Conseil d'Etat. A titre subsidiaire, elle a proposé le rejet du recours, le tout sous suite de frais et dépens.

La Ville de Z \_\_\_\_\_ s'est déterminée le 24 juin 2022 en proposant le rejet du recours.

Les recourants ont déposés des remarques complémentaires le 17 août 2022 en maintenant leurs conclusions.

### **Considérant en droit**

**1.1** X \_\_\_\_\_ ainsi que la Y \_\_\_\_\_ Sion sont, en tant que propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 14931 et 103, directement touchés par le rejet de leur recours administratif. Ils disposent ainsi de la qualité pour recourir (art. 80 al. 1 let. a et 44 al. 1 let. a de loi du

6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]). En outre, ils ont agi en temps utile auprès de l'autorité compétente (art. 72, 80 al. 1 let. b et 46 LPJA). Leur recours est, de ce point, de vue recevable.

**1.2** Ainsi que le rappelle avec raison la A \_\_\_\_\_ dans sa réponse du 17 juin 2022, le recours administratif a un effet dévolutif complet, de sorte que seule la décision du Conseil d'Etat est attaquable c'éans (art. 47 et 60 LPJA ; cf. p. ex. ACDP A1 22 29 du 4 octobre 2022 consid. 1, A1 21 125 du 27 juin 2022 consid. 1.3). Partant, la conclusion tendant à l'annulation de la décision communale est irrecevable.

**1.2.1** Dans un tel cas de figure, lorsque la motivation du recours se rapporte, pour sa part, aux considérants de la décision de dernière instance au sens de l'art. 72 LPJA, le Tribunal entre tout même en matière pour des raisons tirées de l'interdiction du formalisme excessif (ACDP A1 22 29 précité consid. 1 ; A1 21 125 précité consid. 1.3).

Il importe à cet égard de rappeler que règles de motivation de la LPJA (art. 80 al. 1 let. c et 48 al. 2) astreignent le recourant à se positionner par rapport aux considérants de l'autorité précédente, en expliquant pour quelles raisons les motifs retenus par cette dernière violent le droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 du 30 janvier 2020 consid. 2). Un tel lien n'existe pas lorsque le recourant se contente de reprendre mot pour mot la motivation présentée devant l'instance inférieure ; le recours est alors inadmissible sous l'angle des règles de motivation (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2020 précité consid. 2).

**1.2.2** En l'espèce, la conclusion n° 2 du recours du 24 mai 2022 ne pourra donc être examinée qu'en ce sens que les critiques faites au conseil communal visent en réalité le prononcé administratif du Conseil d'Etat du 6 avril 2022 (art. 72 LPJA).

**1.3** Comme les faits de la présente affaire ont débuté en 2019, soit après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ancien droit est applicable (cf. art. T1-1 de la loi du 15 décembre 2016 sur les constructions [LC; RS/VS 705.1] et art. T1-1 de l'Ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 [OC ; RS/VS 705.100]), sauf en ce qui concerne les exceptions prévues à l'article T1-1 LC.

**2.** Dans un premier grief, les recourants soutiennent que les normes relatives à la distance entre les bâtiments ne sont pas respectées, car le projet critiqué prévoit trois bâtiments distincts.

**2.1** Pour traiter ce grief, il convient au préalable de déterminer si les bâtiments A, B et C forment une unité (raisonnement suivi par le Conseil d'Etat) ou s'ils doivent être considérés comme étant distincts. Cette question est en effet déterminante pour examiner la problématique du respect de la distance entre les bâtiments.

**2.1.1** L'AIHC (cf. art. A1-2.1) définit la notion de bâtiment comme désignant une construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée, abritant des personnes, des animaux ou des choses.

La jurisprudence a établi les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment, ou au contraire, de plusieurs bâtiments distincts juxtaposés, jumelés ou mitoyens (ACDP A1 18 259 du 23 avril 2019 consid. 3.3). Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices pour déterminer si des corps de bâtiment sont « distincts ». Il faut ainsi vérifier que chacun des éléments soit nettement identifiable à l'extérieur et que leurs dimensions soient suffisamment importantes pour qu'ils puissent être perçus comme des corps de bâtiments, l'existence de plusieurs toitures n'étant, à cet égard, à elle seule pas suffisante (ACDP A1 21 61 du 25 janvier 2022 consid. 3.2.2 ; ACDP A1 20 84 précité consid. 4.4.2). Il faut également considérer la topographie du terrain sur lequel la construction doit être implantée, en gardant à l'esprit que les règles de hauteur visent notamment un souci d'intégration dans l'environnement bâti et qu'un calcul de la hauteur de manière indépendante pour les différents corps, étagés dans la pente, d'un même bâtiment, permet précisément d'assurer une bonne intégration des constructions dans un terrain difficile (ACDP A1 20 84 précité consid. 4.2.2 et les références citées).

Cette jurisprudence s'inspire de celle rendue dans le canton de Vaud (cf. arrêts du Tribunal cantonal vaudois, CDAP AC. 2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 11 cc ; AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 5a/cc ; AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3b et AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b.). Cette jurisprudence vaudoise a notamment posé, s'agissant des critères à prendre en considération pour déterminer si l'on est en présence d'un bâtiment unique ou, au contraire, d'une pluralité de bâtiments distincts juxtaposés, jumelés ou mitoyens, que « l'apparence extérieure jouait un certain rôle », mais qu'il « fallait également tenir compte de la destination des constructions et de leur liaison fonctionnelle, de leurs dimensions, de leur conception architecturale, des matériaux des revêtements extérieurs ainsi que des objectifs de la planification communale dans la zone concernée ». Le Tribunal cantonal vaudois a aussi précisé qu'il convenait « de prendre en considération la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale

et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné ». Ces critères devaient être appliqués « en fonction des caractéristiques propres à chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances », ceci afin de « déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu ». La Cour de céans a posé les mêmes principes dans son ACDP A1 21 270 du 30 août 2022 consid. 6.1 (qui est l'objet d'un recours actuellement pendant au Tribunal fédéral [enregistrés sous la référence 1C\_521/2022]).

Dans le canton de Zurich, la jurisprudence a également dégagé, en lien avec la manière de compter les étages d'une construction, deux groupes de critères semblables dans le but de déterminer si l'on est en présence d'un bâtiment unique ou de deux bâtiments accolés mais indépendants. Elle a retenu que des constructions accolées n'étaient considérées comme bâtiments distincts que si elles disposaient chacune d'une certaine indépendance sur le plan constructif et fonctionnel (*baulich-funktionalen Selbständigkeit*, avec notamment des surfaces de plancher clairement séparées) et si chacune d'elles se distinguait, sous l'œil d'un observateur extérieur, par une certaine indépendance sur le plan architectural (*optisch-architektonische Selbständigkeit*). Dans le cas contraire, il s'agissait d'un bâtiment à considérer comme une unité. En particulier, la jurisprudence a estimé que deux bâtiments accolés mais clairement distincts dans leurs conceptions et aspects en surface demeuraient indépendants même s'ils partageaient un sous-sol continu (par exemple sous la forme d'un garage souterrain ; cf. arrêt du Verwaltungsgericht des Kantons Zürich VB.2017.00183 du 5 avril 2018 consid. 7.3 et les réf. cit. ; à ce sujet, v. aussi Christoph FRITZSCHE et al., Zürcher Planungs-und Baurecht, Band 2, 6<sup>e</sup> éd. 2019, p. 1138 ss).

**2.1.2** En l'espèce, on a affaire comme cela ressort déjà de la simple consultation des plans du projet, à trois corps de bâtiments distincts, au sens de ce qui vient d'être exposé, d'où l'obligation de respecter les règles relatives à la distance entre les bâtiments (voir *infra*, consid. 2.2.1).

Tout d'abord, la jurisprudence dont se prévalent les recourants (ACDP A1 18 259 du 23 avril 2019) est pertinente. En effet, un bâtiment composé de plusieurs corps ne peut être considéré comme bâtiment unique qu'à la condition de base que ces derniers soient juxtaposés, jumelés ou mitoyens (ACDP A1 18 259 précité consid. 3.3 et 3.4), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. L'autorité attaquée admet d'ailleurs, à juste

titre, que les bâtiments A, B et C ne forment pas des « unités juxtaposées » (page 8 de la décision). De plus, la A \_\_\_\_\_ indique qu'il s'agit des trois bâtiments « détachés » (page 4) mais se fonde sur l'évolution du projet pour montrer qu'il s'agit d'un bâtiment unique dont le volume a été réduit dans la seconde mise à l'enquête. Or, bien qu'initialement les corps de bâtiments aient été accolés, il n'empêche que cette modification n'échappe pas aux règles de construction et ceci même si le volume du projet « Les Minotiers » a diminué. Finalement, le fait que l'étage du rez inférieur, partie invisible pour l'observateur extérieur, contient une zone commune entre les bâtiments A-B et B-C, force est de considérer que ces derniers ne sont toutefois pas érigés côte à côte et qu'ils ne peuvent alors pas être considérés comme mitoyens, juxtaposés ou jumelés.

En outre, toujours sur la base de cette jurisprudence (ACDP A1 18 259), la A \_\_\_\_\_ se méprend lorsqu'elle soutient que le projet du complexe scolaire de Vex comprenait deux corps de bâtiments dont la distance de « 4 mètres entre eux n'a pas posé de problème » (cf. page 46 du dossier). En effet, cet arrêt n'examinait pas la question d'une distance entre ces deux corps de construction, et ce d'autant plus que le voisin ne contestait pas qu'il s'agissait d'un bâtiment unique. En tout état de cause, une dérogation relative à la distance entre les bâtiments n°1 et 3 avait, pour rappel, été accordée (cf. page 46 du dossier) de sorte qu'une seconde dérogation portant sur la distance entre les bâtiments n° 1 et 2, aurait selon toute vraisemblance été accordée compte tenu de la nature très spécifique du projet du complexe de Vex (cf. ACDP A1 19 241 du 26 juin 2020 consid. 4.2). Cette question ne faisait toutefois pas l'objet d'un grief soulevé devant la Cour de céans dans cette affaire de Vex.

Mais il y a plus. Le projet « Les Minotiers » comporte trois toitures distinctes dont celle du bâtiment B qui est plate, contrairement aux deux autres édifices. Les plans montrent en outre que chaque entité – individualisée par une lettre différente – possède une hauteur et une largeur différentes de celles des autres. Leur orientation est également distincte pour chacun d'entre eux, ce qui accentue le caractère « composite » (page 7 de la décision) du projet. Les bâtiments disposent d'ailleurs chacun d'une entrée indépendante, ce qui renforce cette impression. En outre, contrairement à ce que soutient le Conseil d'Etat, l'on peine à déterminer les locaux communs partagés par ces trois bâtiments. Chaque unité d'immeuble possède en effet un local de technique propre, un local électrique, des buanderies ainsi que des caves indépendantes. Bien que la présence d'un unique local de ventilation/chauffage semble commun aux trois édifices,

cela ne suffit pas pour infirmer les nombreux autres éléments ci-avant qui permettent de retenir qu'il s'agit bien de trois immeubles indépendants.

La présence d'un garage souterrain ne permet finalement pas plus de conclure à l'existence d'un seul immeuble (cf. arrêt du Verwaltungsgericht des Kantons Zürich VB.2017.00183 du 5 avril 2018 consid. 7.3 et les réf. cit. [il s'agissait dans ce cas de bâtiments accolés indépendants partageant le même garage souterrain]). De plus, ces bâtiments étant situés en ville de Sion, il n'est pas particulièrement surprenant de ne construire qu'un seul parking souterrain étant donné que cela permet d'optimiser l'espace et densifier le centre-ville.

Sur le vu de ce qui précède, la Cour ne peut pas suivre l'appréciation du Conseil d'Etat selon laquelle le projet ne porterait que sur un bâtiment unique. Il s'ensuit que les normes relatives à la distance entre les bâtiments A, B et C s'appliquent. Il convient donc à ce stade d'examiner si elles sont ici respectées.

**2.2.1** L'article T1-1 LC ne mentionne pas les distances. Elles sont donc en principe régies par le nouveau droit, soit l'AIHC et la LC qui distinguent la « distance à la limite » et la « distance entre bâtiments » (art. 7 LC, Art. A1-7.1 et A1-7.2 AIHC).

L'article 7 al. 5 LC importe aussi car il commande de calculer la hauteur des façades en utilisant la notion définie par l'AIHC quand la distance minimale est fixée en fonction de cette hauteur. Cette notion de « hauteur de façade » figure à l'Art. A1-5.2 AIHC comme étant la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant. Bien que l'article 8 al. 1 LC semble partir de l'idée que les RCC ne devraient fixer qu'une distance à la limite et une distance entre bâtiments, le commentaire de l'AIHC leur laisse une certaine liberté pour légiférer sur les modalités du calcul de ces distances, ce qui paraît impliquer que les communes pourront continuer de fixer des distances différentes en fonction de la nature des façades et de leurs dimensions (cf. chiffre 2 des rubriques « distance à la limite » et « distance entre bâtiments » de ce commentaire).

Durant la période de sept ans régie par l'article T1-1 LC, la hauteur totale et la hauteur des façades sont toutefois à calculer selon l'ancien droit (cf. T1-1 al. 1 let. b LC et T1-1 OC). D'après le Message (BSGC Session de juin 2016, p. 1431), le maintien de l'ancien droit pendant sept ans pour le calcul de la hauteur a été décidé pour tenir compte du fait que la nouvelle définition de celle-ci ne prenait pas en considération le terrain excavé plus bas, ce que faisait en revanche assez souvent le droit communal. Ainsi, la coexistence des articles 7 al. 5 et T1-1 al. 1 let. b LC oblige à se demander si, durant la

période transitoire, les distances qui dépendent des hauteurs sont à calculer selon l'ancien droit (a) ou d'après le nouveau droit (b). En l'occurrence, étant donné que dans l'ancien droit, comme dans le nouveau, les communes peuvent faire varier la distance selon les dimensions des façades ou selon d'autres paramètres, on peut admettre que la solution (a) se justifie en raison de la connexité entre le calcul des hauteurs et celui des distances.

Au niveau du droit communal, l'art. 87 lettre a RCCZ prévoit que la distance entre bâtiments érigés sur un même fond est égale au double de la distance aux limites. L'art. 86 RCCZ précise que la distance à la limite est proportionnelle à la hauteur de la façade. Elle se mesure, dès le nu du mur, en-dessus du soubassement et perpendiculairement à la façade. On distingue les distances frontales ou perpendiculaires aux grandes façades et les distances latérales ou perpendiculaires aux petites façades. L'art. 95 RCCZ prévoit qu'en zone mixte 1, où se trouvent les parcelles concernées, la distance minimale s'élève à 5 mètres, que la distance latérale s'élève à 1/3 de la hauteur et que la distance frontale se monte à 2/3 de la hauteur.

En droit des constructions, les règles de distances tendent à concrétiser des standards minimaux de sécurité, d'hygiène et de confort : les bâtiments doivent, en principe, être entourés d'un espace libre, de manière à diminuer le risque d'incendie, à protéger la vie privée, à disposer d'une lumière du jour suffisante et à éviter, dans une certaine mesure, à leurs résidents les conséquences de la densification de la population (cf. RVJ 2004 p. 38 consid. 2.1 ; ACDP A1 20 45 du 3 décembre 2020 consid. 3.1).

**2.2.2** En l'espèce, bien que la distance figurant sur le plan de situation entre les bâtiments B et C s'élève à 10,31 mètres, force est de constater que la distance minimale de 10 mètres n'est pas respectée sur toute la façade est du B et la façade ouest du C, en particulier au nord de celles-ci (5 mètres [distance minimale] x 2). D'après les plans (pages 523, 535), la distance la plus courte entre le B et le C s'élève à environ 9 mètres, ce qui est inférieur à la distance minimale prévue par l'art. 95 RCCZ. C'est donc avec raison que les recourants soutiennent que la distance entre les bâtiments n'est pas respectée entre ces deux bâtiments.

Reste encore à examiner si la distance entre les bâtiments A et B respecte, elle, les exigences légales.

Il sied tout d'abord de relever que le dossier ne renseigne pas sur cette mesure. En revanche, il est possible de calculer, en se fondant sur la hauteur des bâtiments, la distance qu'ils doivent respecter. En effet, la hauteur de la façade du bâtiment B s'élève



du sol naturel à la corniche à 14,70 mètres (plan de coupe G-G) et celle du bâtiment A à 17 mètres (plan de coupe F-F) en partant du terrain naturel à l'intersection des plans des façades avec le plan supérieur de la charpente du toit.

Ainsi, la distance frontale entre A et B (soit en partant depuis la grande façade du bâtiment A), doit s'élever à 22,66 mètres ( $2 \times [17,00 \text{ mètres} \times 2/3]$ ), tandis qu'en mesurant la distance latérale entre B et A (soit en partant depuis la petite façade du bâtiment B), celle-ci devrait, à l'inverse, s'élever à 1/3 de la hauteur soit 9,80 mètres ( $2 \times [14,70 \text{ mètres} \times 1/3]$ ) respectivement 10 mètres (art. 95 RCCZ). La distance à respecter entre les bâtiments A et B varie ainsi selon la façade du bâtiment choisie.

En l'occurrence, l'on est en présence de deux constructions dont l'une requiert qu'une distance frontale soit calculée (distance entre les bâtiments A et B) et, l'autre qu'une distance latérale soit mesurée (distance entre les bâtiments B et A). Dans un tel cas, une jurisprudence relativement ancienne a posé que la distance exigible entre bâtiments correspond à l'addition de la distance frontale et latérale depuis chaque bâtiment (RVJ 2006 p. 13 ss consid. 5 ; voir ég. ACDP A1 08 61 du 29 août 2008 consid. 3a). Dès lors, la distance entre les bâtiments A et B devrait correspondre au minimum à 16,33 mètres ( $([22,66+10]/2)$ ).

Il serait, en revanche, excessif de calculer une majoration de la distance pour le bâtiment B en lui imposant de respecter la même distance à la limite que le bâtiment A soit 11,30 mètres (en lieu et place de 5,00 mètres). S'il est vrai que les prescriptions (matérielles) de police de constructions ont, entre autres fonctions, celle de réserver à chacun un minimum d'air, de soleil et de lumière ou encore de protéger la sphère privée (voir *supra*, consid. 2.2.1), elles ne garantissent toutefois pas aux voisins un droit à la vue ou à la lumière autrement que par le biais des restrictions qu'elles imposent au constructeur (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3).

Malgré cela, au regard du plan du registre foncier, la distance entre les bâtiments A et B n'est manifestement pas respectée puisqu'elle atteint à peine 10 mètres au lieu de 16,33 mètres.

Partant, ce grief doit être admis, ce qui conduit déjà à l'admission du recours.

Cela étant, par économie de procédure, il convient d'examiner plus avant les autres griefs des recourants.

**3.** Dans un deuxième grief, les recourants invoquent une violation de l'art. 78 lettre a RCZZ. Selon eux, la façade sud, située à l'aval du bâtiment, ou celle à l'est donnant sur la cour intérieure auraient dû être qualifiées de façades principales pour servir de référence au calcul des hauteurs. L'autorité intimée a, d'après eux, considéré à tort que la façade ouest du bâtiment A correspond à la façade principale.

**3.1.** En l'occurrence, vu les considérations émises *supra* (consid. 1.2.1), la recevabilité de ce grief est douteuse sous l'angle de sa motivation. En effet, les recourants se contentent d'affirmer, de manière péremptoire, que l'autorité intimée aurait dû retenir que les façades sud ou est auraient dû être considérées comme les façades principales sans indiquer toutefois concrètement pourquoi tel aurait dû être le cas. A supposer recevable, celui-ci devrait dans tous les cas être rejeté pour les motifs qui vont suivre.

**3.2.1** L'art. 11 al. 1 aLC prévoit que la hauteur totale correspond à la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit et le terrain de référence mesurée à l'aplomb.

Cette disposition est complétée par l'art. 78 lettre a RCCZ qui stipule que « la hauteur d'un bâtiment est mesurée au milieu de la façade principale la plus haute [...] sur une verticale, du point le plus bas du sol naturel (ou du sol aménagé, s'il est plus bas), jusqu'à l'intersection de la façade avec la ligne supérieure de la toiture (pour les toits plats, jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps, qu'il soit ajouré ou non.) ».

L'art. 78 lit. a RCCZ fait explicitement coïncider la hauteur du bâtiment avec la hauteur du milieu de sa façade principale la plus haute. La localisation de cette verticale au milieu de la façade principale a pour corollaire que la hauteur à mesurer ne doit pas être celle d'une façade secondaire d'un bâtiment. Cette localisation s'inscrit dans le système du RCCZ qui, à son art. 86 lit. b, institue des distances frontales ou perpendiculaires aux grandes façades et des distances latérales ou perpendiculaires aux petites façades. Les mots « la plus haute » signifient clairement que le choix de la façade principale où se mesure la hauteur du bâtiment doit être déterminé exclusivement selon la dimension verticale de cette façade. Le législateur communal a ainsi opté pour un critère quantitatif (ACDP A1 14 211 du 16 janvier 2015 consid. 2.2.2; A1 10 80 du 4 février 2011 consid. 7bb).

**3.2.2** En l'espèce, l'on peut rappeler que le conseil communal a désigné la façade ouest comme étant la façade principale pour le bâtiment A au vu de sa longueur et de

son caractère rectiligne. Ce choix doit être confirmé dans la mesure où la façade située à l'est, désignée par les recourants, est moins longue que la façade ouest en raison d'un retrait au sud/est. Dès lors, quoiqu'en pensent les recourants, ce décrochement rend la façade est moins longue que celle à l'ouest.

Quant à la façade sud, également désignée par les recourants comme façade principale, elle ne peut être considérée comme telle car elle est bien plus courte que la façade ouest. A ce titre, la jurisprudence citée par les recourants qui pose que dans un terrain en pente, la façade située à l'aval doit être prise en considération n'est pas applicable en l'espèce car les parcelles forment d'est en ouest « une cuvette et non une pente » (<https://map.vsgis.ch/>). En tout état de cause, considérer la face sud comme la façade principale aboutirait à un non-sens architectural car les appartements du bâtiment A devraient être aménagés tout en longueur, ce qui n'est pas prévu ici.

De plus, contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'art. 11 al. 3 LC relatif à la hauteur des bâtiments n'est pas applicable en vertu de l'article T1-1 al. 1 let. b LC. En tout état de cause, cela ne change rien au résultat, car la hauteur des bâtiments devra être calculée de manière indépendante pour chacun d'eux.

Dans ces conditions, la municipalité, suivi par le Conseil d'Etat, n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en considérant, pour le bâtiment A, que la façade principale correspond à la façade ouest. Partant, ce grief est rejeté.

**4.** Dans un troisième grief, les recourants contestent le terrain naturel pris en considération pour mesurer les façades principales. Selon eux, le terrain naturel correspond à celui prévu par l'AHIC soit celui « encore visible à l'ouest et adjacent au pont » et non le terrain aménagé situé plus haut, de sorte que la façade ouest du bâtiment A excède les 17 mètres de hauteur autorisés dans la zone mixte 1.

**4.1** On l'a vu *supra* (consid. 2.2.1 et 2.2.2), l'ancien droit, et non l'AIHC comme le soutiennent les recourants, est applicable pour résoudre cette question (cf. Art. T1-1 al. 1 let. b LC)

Pour reconnaître à un sol aménagé la qualité de terrain naturel, le glossaire annexé à l'aOC avait posé que les conditions cumulatives qui devaient être remplies pour que tel soit le cas étaient : l'apport de terre doit être intervenu de nombreuses années (en principe une vingtaine) avant le dépôt de la demande d'autorisation de bâtir, les travaux doivent avoir porté sur une certaine étendue et ces derniers ne doivent pas avoir été effectués en vue d'une construction future. A l'examen de ces critères, qui visent à garantir l'application

régulière des règles du droit public des constructions en matière de calcul de la hauteur, on voit qu'on ne peut ignorer le lien temporel ou téléologique existant entre un remblai et une construction future qui le surmonte. Lorsqu'un tel lien existe, la modification antérieure du terrain naturel ne peut être négligée (A1 20 116 du 21 mai 2021 consid. 6.4.2 ; RVJ 2022 p.12 ss consid. 6.4.1). Il n'y a aucune raison aujourd'hui de s'écarter de cette jurisprudence d'autant plus que l'AHIC autorise les cantons à établir des critères pour que le terrain aménagé soit considéré comme terrain naturel.

L'art. 95 RCCZ prévoit qu'en zone mixte 1, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 17 mètres.

**4.2** Il a été retenu plus haut (voir *supra*, consid. 2.1.2) que l'on est en présence de trois bâtiments distincts, de sorte qu'un point de référence doit être établi pour chaque bâtiment. Les recourants ne semblent toutefois remettre en cause que le point de référence pris pour le bâtiment A, de sorte que seul celui-ci est analysé.

Dans sa réponse, la A \_\_\_\_\_ se réfère à bon escient aux éléments exposés ci-avant (voir *supra*, consid. 5.1). En effet, à l'instar de ce qu'affirme l'autorité attaquée, il ressort des plans de l'historique de l'évolution du terrain (<http://map.geo.admin.ch>), que le terrain litigieux culmine à 498.75 mètres altitude depuis des décennies sur le versant ouest des parcelles n<sup>os</sup> 829 et 861. Dès lors, il est manifeste que la qualité de terrain naturel, pour le bâtiment A, doit être reconnue à cet endroit au sens de l'art. 11 al. 2 LC. Il est d'ailleurs contradictoire que les recourants indiquent qu'il faille mesurer la hauteur de la façade principale depuis le « sol aménagé » qui est environ 6 mètres plus bas alors que ces derniers le considèrent, au début de leur argumentation, comme étant le prétendu terrain naturel (et justement pas comme un sol aménagé).

Il en résulte que la façade ouest du bâtiment A doit être considérée comme façade principale (voir *infra*, consid. 4.3) et ne dépasse pas en son milieu (sis sur le n° 829), les 17 mètres de hauteur à la corniche en partant de l'altitude de cette rue (cf. plan de coupe E-E).

Partant, ce grief est rejeté.

**5.** Dans un quatrième grief – nouveau mais recevable cédans selon l'art. 79 al. 3 LPJA – les recourants soutiennent que le projet de construction viole l'art. 95 RCCZ en ce sens que seuls les bâtiments A et C respectent l'exigence de toiture à 2 ou à 4 pans telle que prévue par cette disposition. Ils relèvent à ce titre que le parking du niveau -1, situé au-dessus du terrain naturel, est recouvert d'un toit plat de 1500 m<sup>2</sup>, que le rez inférieur est

recouvert d'un toit plat de 1'400 m<sup>2</sup> et, finalement que le bâtiment B est recouvert d'une toiture plate sur 750m<sup>2</sup>.

**5.1** L'art. 95 RCCZ habilite les constructeurs à opter entre deux types de toits dans toutes les zones, sauf dans trois zones soit les zones industrielles 1 et 2, les centres d'achat et la zone mixte Cour de Gare où le législateur a renoncé à une quelconque contrainte sur cette question. Dans les autres zones, il ne laisse aucun choix, en prescrivant que les toitures doivent avoir deux ou quatre pans en zone mixte 1 (avec une pente de 35 à 100 % ; cf. art. 93 lit. c RCCZ).

**5.2** En l'espèce, le toit à un pan n'est pas conforme au régime normatif de la zone mixte 1. Or, à l'instar de ce que soutiennent les recourants, il ne ressort pas du dossier qu'une dérogation a été demandée sur ce point, ni encore moins qu'elle a été accordée. La commune de Z \_\_\_\_\_ ne s'est pour sa part pas déterminée sur cet élément.

Compte tenu de ces incertitudes quant aux raisons ayant motivé l'autorité à accorder la possibilité de déroger au système légal, la Cour voit mal comment, en l'état, le poids de l'intérêt public à la création d'un toit plat au rez inférieur et en particulier sur le bâtiment B devrait être accepté. Des explications à ce propos ne ressortent en tout cas pas des préavis cantonaux, de l'autorisation de construire délivrée par la Commune ou encore de la décision du Conseil d'Etat.

Partant, ce grief doit être admis.

**6.** Dans un cinquième grief, les recourants contestent la dérogation portant sur le nombre d'étages autorisés. Selon eux, celle-ci ne porte pas sur le nombre d'étages mais « sur une réduction de la volumétrie et l'aménagement ». En outre, à supposer qu'une dérogation ait été délivrée sur le nombre d'étages, celle-ci ne respecterait pas les « conditions strictes de l'art. 6 al. 1 LC », en particulier car cette dérogation aurait dû porter sur sept étages et non six, le niveau -1 ayant également dû être compté comme un étage. Cette dérogation reposerait finalement sur des motifs de rentabilité sans tenir compte de l'impact sur la vue et la hauteur excessive des constructions conduit à favoriser des îlots de chaleur.

**6.1.1** L'art. A1-6.1 AIHC définit l'étage comme le niveau d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. L'art. A1-6.2 dit que le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade. L'on précisera que les

définitions de l'AIHC s'appliquent lorsque les règles fixées par le droit cantonal ou communal s'y réfèrent (cf. art. 4 al. 1 LC), ce qui, comme va le voir ci-après, est le cas ici (ACDP A1 20 160 du 16 septembre 2021 consid. 3.1.1).

L'art. 16 alinéa 1 LC reprend ces règles et dispose que les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment. À lire l'art. 12 alinéa 1 OC, le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne une hauteur de 2 mètres par rapport au pied de façade.

Selon l'art. 95 RCCZ, le nombre de niveaux maximum (rez-de-chaussée y compris) dans la zone mixte 1 est limité à cinq.

**6.1.2** Selon les considérations émises *supra* (consid. 2.2, 2.2.2, 4 et 4.1), le nouveau droit est par contre applicable pour la question des dérogations.

Des dérogations aux prescriptions relatives à l'affectation de la zone à bâtir et aux autres dispositions en matière de construction peuvent être octroyées par l'autorité compétente lorsque des circonstances exceptionnelles ou des motifs importants le justifient et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant des voisins ne s'en trouve lésé (art. 6 al. 1 LC). L'art. 77 let. a RCCZ ne prévoit rien de fondamentalement différent, prescrivant que le Conseil municipal peut exceptionnellement déroger aux dispositions du règlement si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés. Dans les cas où la délivrance de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée dans la demande (art. 37 al. 1 OC, auquel renvoie expressément l'art. 9 let. f RCCZ).

La jurisprudence a retenu que l'octroi d'une dérogation suppose une « situation exceptionnelle » et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et ceux du propriétaire requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation. Même si l'autorité qui délivre le permis de bâtir dispose en la matière d'un certain pouvoir d'appréciation, il n'en demeure pas moins qu'elle doit se livrer à cette pesée des intérêts, car une requête de dérogation, qui on l'a

vu suppose une situation exceptionnelle (RVJ 2002 p. 22 consid. 3.5), doit être soutenue par un motif objectif.

**6.2** En l'occurrence, contrairement à ce que soutiennent les recourants, une dérogation portant sur le nombre d'étages pour le bâtiment A, six au lieu de cinq prévus par l'art. 95 RCCZ, a effectivement été donnée. Dans l'autorisation de construire du 30 octobre 2020, le Conseil municipal relève en effet que le rez inférieur est dans une large mesure enterré, qu'il comprend une proportion d'environ 66 % de surfaces de façades souterraines/mitoyennes et qu'il dépasse la moyenne de hauteur de deux mètres par rapport au pied de façade prévue à l'art. 12 al. 1 OC de sorte qu'il devrait être compté comme un étage. L'autorité communale a toutefois indiqué qu'une dérogation se justifiait pour cet étage, d'une part, car le bâtiment A se trouve au niveau de la rupture altimétrique entre la rue de la Dixence et la cour intérieure et, d'autre part, car celui-ci est largement enterré et/ou mitoyen aux deux tiers avec les façades presque totalement borgnes. Elle a ajouté que cette dérogation permet de créer un front uni à la rue de la Dixence avec des bâtiments plus élevés que ceux existants actuellement au nord et qu'elle rétablit un équilibre de transition indispensable à la création d'un cheminement public nord-sud en libérant la surface des véhicules pour créer des espaces verts en raison de la configuration particulière du terrain. Les voisins, dont les biens-fonds se situent à l'opposé du bâtiment A, ne sont pas touchés par cette dérogation. L'autorité attaquée a quant à elle repris les arguments de la municipalité en assimilant les caractéristiques du rez inférieur au niveau -1 pour justifier la dérogation portant sur six étages au lieu de cinq.

Les recourants ont contesté cette seconde appréciation en indiquant que le niveau -1 aurait dû compter comme un étage supplémentaire car celui-ci dépasse de plus de 2 mètres la hauteur du terrain naturel. Or, il sied d'emblée de relever que tel n'est pas le cas puisque, le terrain naturel se situe à 498.75 d'altitude et que le niveau -1 se situe à -7.09 mètres plus bas que celui-ci (cf. plan coupes E et F, en particulier coupe F-F). De plus, il ressort des plans que seules les façades sud et est sont apparentes et que ces dernières ne dépassent pas les 2/3 de la surface des façades du rez inférieur du bâtiment A (AIHC, annexe 1, art. A1-6.1 et A1-6.2 de l'annexe 1 AIHC, croquis 6.2 de l'annexe 2 AIHC, art. 16 LC ; art. 12 OC). Dès lors, le niveau -1 est, d'un point de vue juridique, un sous-sol de sorte qu'il ne se justifie pas de considérer comme un étage de la construction (cf. *supra*, consid. 6.1.1).

Reste à examiner si la dérogation portant sur le rez inférieur est justifiée. A ce titre, l'argumentation du Conseil d'Etat, fondée sur celle de la commune, est exempte de tout

reproche. Cette dérogation permet en effet de la topographie particulière de la parcelle, qui est légèrement incurvée. Le rez inférieur est en outre partiellement enterré, cela ne permet pas d'utiliser cet étage pour en faire des logements car les ailes ouest et nord-est sont borgnes. D'ailleurs, à cet étage, seules ont été prévues des caves, des dépôts ainsi qu'à l'est, une grande surface commerciale.

En outre, la commune justifie cette dérogation en insistant sur le fait que le développement urbain de ces prochaines décennies à cet endroit - destiné à recevoir des bâtiments plus élevés que ceux existants actuellement au nord pour libérer les espaces et créer des espaces verts - doit être privilégié, la densification du milieu bâti étant d'ailleurs visés par la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700).

En tout état de cause, il sied de relever que, même si un étage vient compléter le bâtiment A, la hauteur de 17 mètres prévue dans le RCCZ est respectée.

Partant, la commune n'a pas, comme retenu par le Conseil d'Etat, mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant la dérogation.

Ce grief est rejeté.

**7.** Dans un sixième grief, les recourants contestent l'autorisation relative à la démolition de la Villa Sixt, bâtiment classé dans la fiche 48 de l'inventaire du patrimoine bâti d'importance communale, degré de classement 3, qui est entouré par l'un des derniers murs en pierres sèches de la ville de Sion, car cela revient à anéantir tous les effets d'un classement dans le patrimoine bâti d'importance communale dès que l'on se trouverait dans un périmètre « sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés par l'intérêt public » au sens de l'art. 96bis let. j RCCZ. D'après eux, cette démolition ne tient pas compte de l'inventaire ISOS, ce qui serait contraire à l'art. 5 LPN.

**7.1.1** 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 du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage – 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'art. 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'art. 78 al. 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'art. 17 LAT (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.1.3 et la référence à Thierry 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 (Aurélien WIEDLER, La protection du patrimoine bâti, thèse, Berne 2019, p. 202 et les références ; Plan directeur cantonal du canton du Valais, approuvé le 1<sup>er</sup> mai 2019 par la Confédération, fiche de coordination C.3 « sites construits, bâtiments dignes de protection, voies historiques et sites archéologiques »).

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).

**7.1.2** En vertu de l'art. 3 al. 1 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT ; RS 700.1), lorsque, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, elles sont tenues de peser les intérêts en présence.

Conformément à l'art. 3 al. 1 de la loi d'application du 23 janvier 1987 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT ; RS/VS 701.1), l'aménagement du territoire communal incombe aux communes. Les communes définissent les possibilités d'utilisation des différentes zones d'affectation dans un règlement des zones et des constructions (art. 13 al.1 LcAT). Ce règlement définit notamment les modalités de la sauvegarde du paysage et des sites ainsi que des ouvrages dignes de protection (art. 13al.2 let. f LcAT).

**7.1.3** Dans le droit communal, l'art. 96bis let. a RCCZ prévoit que les bâtiments situés hors de la zone vieille ville figurant à l'inventaire communal du patrimoine bâti établi par le Conseil municipal et les bâtiments situés hors de la zone vieille ville dont la construction est antérieure à 1850 bénéficient d'une protection analogue à celle des bâtiments de la zone Vieille ville.

Cette disposition vise à protéger l'intégrité et l'authenticité du patrimoine bâti reconnu digne de protection (art. 96bis let.b RCCZ).

L'art. 96bis let. i pose que les bâtiments protégés sont soumis à diverses prescriptions en fonction de leur degré de classement. Ainsi, selon cette disposition, un objet classé en degré 3 (Intéressant) signifie :

Restauration voire transformation envisageable en conservant l'authenticité de l'objet, son identité et son caractère initial. Maintien du volume existant, de sa structure et de sa typologie, conservations voire restauration de l'enveloppe et de ses composants ainsi que de sa substance intérieure. Démolition non admise. En outre, les aménagements extérieurs peuvent être modifiés dans le respect des caractéristiques environnementales initiales. Les travaux seront soumis pour préavis au service cantonal en charge du patrimoine.

Cet aliéna est complété par la let. j qui prévoit :

Lorsque cela est motivé par des intérêts publics importants en relation avec l'évolution d'un îlot, d'un quartier ou de la Ville, le Conseil municipal peut, en dérogation aux prescriptions de la lettre i, autoriser la démolition/nouvelle construction ou transformation substantielle d'un bâtiment protégé, aux conditions suivantes :

- Le bâtiment est expressément identifié dans l'inventaire comme "cas particulier", en raison de son implantation dans un tissu ou périmètre sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés par l'intérêt public.
- Le projet doit démontrer une qualité architecturale propre à intégrer les exigences urbaines, programmatiques, constructives et/ou techniques actuelles.
- Il doit faire l'objet d'une annonce d'intention/ demande préalable auprès du Conseil municipal, conformément aux prescriptions de l'alinéa f.
- La demande d'autorisation de construire doit s'accompagner d'un dossier complet de documentation comprenant : un aperçu historique documenté par des éléments d'archives (histoire du bâtiment et/ou du lieu, architecte, photos anciennes, plans d'origines, etc.), un relevé de l'objet en dessin, détaillé et professionnel des plans-coupes-élévations, ainsi qu'un dossier photographique substantiel du contexte, de l'extérieur et de l'intérieur de l'objet.
- En fonction de l'importance des intérêts publics, le Conseil municipal peut exiger que la démolition/nouvelle construction ou transformation.

**7.2** En l'espèce, les recourants soutiennent que la démolition ne devrait pas être admise car elle ne tient pas compte de l'ISOS. Or, on se trouve ici dans un objectif de sauvegarde A de l'ISOS, préconisant la sauvegarde de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Compte tenu du fait que l'ISOS n'est pas concrétisé dans les lois cantonales, ni dans aucun plan d'affectation communal, il ne doit être pris en compte qu'en tant que manifestation d'un intérêt fédéral dans le cadre de la

pesée des intérêts. Dans le cas présent, la valeur patrimoniale de la « Maison Sixt » n'est pas primordiale dans la mesure où cet édifice ne fait pas l'objet d'une protection particulière par l'ISOS. Bien que celle-ci se situe dans un périmètre poursuivant un objectif de sauvegarde A, cet intérêt seul ne suffit pas, en l'état actuel des choses, à empêcher sa démolition.

Au niveau communal, cette démolition respecte également l'art. 96bis let. i et j RCCZ en ce sens que ce bâtiment est classé niveau 3 de protection, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. Dans ce cas, une démolition n'est en principe pas autorisée. Néanmoins, l'art. 96bis let. j RCCZ autorise la démolition en dérogation aux prescriptions de la lettre i. Les recourants ne contestent pas que les conditions de l'art. 96bis let. i ne seront remplies et ne remettent en plus pas en question l'analyse de celles-ci. Ils se bornent à indiquer, sans précision particulière, que la pesée des intérêts n'a pas été effectuée correctement. La Cour de céans estime qu'il est douteux que cette argumentation soit recevable d'un point de vue de la motivation, de sorte que ce grief est irrecevable (voir *supra*, consid. 4.1.1).

A supposer recevable, il serait de toute façon rejeté. En effet, les conditions de l'art. 95bis let. i sont en l'occurrence réunies, car comme l'a rappelé l'autorité attaquée, la « Maison Sixt » figure à l'inventaire cantonal comme « cas particulier » en ce sens que, cet édifice ne pourra pas participer à structurer le futur développement du quartier. Le projet « Les Minotiers » répond à un intérêt public en ce sens que cette construction va permettre de moderniser les parcelles concernées, qui à l'heure actuelle, méritent d'être améliorées tout en densifiant la zone. Rien ne permet en outre de considérer que la procédure d'autorisation de démolition aurait été menée de manière irrégulière car les différents services concernés l'ont chacun préavisé de manière favorable (voir *supra*, consid. B.).

Les recourants soutiennent qu'il faudrait également examiner la conformité de l'art. 96bis let. j à l'art. 1 let- a et b LPN, car la première réduirait à néant tous les effets d'un classement. Cet argument ne saurait être suivi dans la mesure où il ne concerne pas l'objet de la présente procédure qui se limite à examiner si l'autorisation de construire confirmée et délivrée par le Conseil d'Etat est conforme au droit.

Partant, ce grief doit être rejeté.

**8.** Dans un septième et dernier grief, les recourants soutiennent que le cèdre qui se situe sur la parcelle de la « Maison Sixt » doit également être mis sous protection immédiate du patrimoine.

**8.1** Liée aux principes de sécurité du droit et de prévisibilité, l'interdiction de la rétroactivité des lois résulte du droit à l'égalité de l'art. 8 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst., RS 101), de l'interdiction de l'arbitraire et de la protection de la bonne foi garanties par les art. 5 et 9 Cst. Ce principe fait obstacle à l'application d'une norme à des faits entièrement révolus avant son entrée en vigueur, car les personnes concernées ne pouvaient, au moment où ces faits se sont déroulés connaître les conséquences juridiques découlant de ces faits et se déterminer en connaissance de cause (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_339/2021 du 4 mai 2022 consid. 4.1).

Selon la jurisprudence, une exception à l'interdiction de rétroactivité n'est possible qu'à des conditions strictes, soit en présence d'une base légale suffisamment claire, d'un intérêt public prépondérant, et moyennant le respect de l'égalité de traitement et des droits acquis. La rétroactivité doit en outre être raisonnablement limitée dans le temps (ATF 147 V 156 consid. 7.2.1).

**8.2** En l'espèce, l'autorité attaquée soutient que le cèdre n'est pas concerné par la décision du Conseil municipal du 5 août 2021 publiée au Bulletin officiel n°32 du 13 août 2021 concernant la mise sous protection immédiate du patrimoine arboré communal, car cette décision ne déploie pas d'effet rétroactif sur les arbres dont l'abattage a déjà été autorisé. Les recourants indiquent au contraire que cette norme est applicable car le cèdre entre dans la catégorie des objets visés par cette décision, sans toutefois remettre en doute la date à laquelle il a été décidé de l'abattre.

Les conditions relatives à un effet rétroactif de la loi ne sont ici pas réunies. La décision communale ne prévoit en effet aucun effet rétroactif à cette norme et aucun intérêt public ne s'oppose à l'abattage du cèdre litigieux. Ces conditions étant cumulatives, il n'est dès lors pas nécessaire d'analyser si l'égalité de traitement entre administrés est garantie.

Partant, ce grief est rejeté.

**9.** En définitive, le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat, qui s'est substituée à l'autorisation de construire, est annulée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). Il appartiendra au conseil communal d'accorder d'éventuelles dérogations (cf. *supra*, consid. 2.1.2, 3.2.2 et 5.2) au projet de construction lors du dépôt de la nouvelle autorisation de construire.

**9.1.** Vu l'issue du litige, les frais de la cause doivent être mis à la charge de la A \_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA), qui succombe et n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA). La A \_\_\_\_\_ versera par ailleurs une indemnité de dépens

aux recourants, qui ont pris une conclusion en ce sens et obtiennent gain de cause (art. 91 LPJA).

**9.2** 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 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS173.8), l'émolument de justice est fixé à 1'500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Les dépens dus par la A \_\_\_\_\_ aux recourants sont fixés à 2'500 fr. (débours et TVA inclus). Ce montant tient compte du travail effectué par le mandataire des recourants dans les deux procédures de recours, travail qui a consisté principalement en la rédaction d'un mémoire de recours administratif (8 pages), d'une détermination (5 pages) et deux courtes écritures (3 et 4 pages) et de trois lettres devant l'autorité précédente, d'un mémoire de recours de droit administratif (11 pages), d'une lettre et d'une réplique devant la juridiction de céans (9 pages ; art. 4, 27, 37 al. 2 et 39 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8).

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

1. Le recours est admis et la décision du Conseil d'Etat est annulée.
2. Les frais, par 1'500 fr., sont mis à la charge de la A \_\_\_\_\_, à qui les dépens sont refusés.
3. La A \_\_\_\_\_ versera à la Y \_\_\_\_\_ Sion et X \_\_\_\_\_ 2'500 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Pierre Chiffelle, avocat à Vevey, pour les recourants, à Maître Steve Quinodoz, avocat à Monthey, pour la A \_\_\_\_\_, à la commune de Z \_\_\_\_\_, à Z \_\_\_\_\_, et au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 26 avril 2023