

A1 24 19

ARRÊT DU 12 FEVRIER 2025

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

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier et Dr Thierry Schnyder, juges ; Raquel Rio, greffière,

en la cause

V _____, W _____ et X _____, recourants, représentés par Maître Amandine Maury, avocate, à Sion

contre

CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, **COMMUNE DE Y _____**, autre autorité, et **Z _____**, tiers concerné, représenté par Maître Aline Giroud, avocate, à Martigny

(construction & urbanisme)

recours de droit administratif contre les décisions du 6 décembre 2023

Faits

A. Z _____ est copropriétaire de la parcelle n° xxx1 (2071 m²), plan n° xx3, au lieu-dit « A _____ » de la commune de Y _____. Cette parcelle est colloquée en zone de centre III selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ) adoptés par le Conseil général le 21 juin 1988 et homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989.

V _____ et B _____, respectivement W _____ et X _____, sont copropriétaires des parcelles n^{os} xxx2 et xxx3 voisines, côté sud, de la n° xxx1.

Les 20 juin 2018 et 6 juin 2019, le Conseil général de la commune de Y _____ a adopté le classement et la mise sous protection des objets de protection du patrimoine bâti d'importance communale dans le périmètre « extra-muros » de la commune de Y _____ comprenant l'inventaire avec le plan général et les fiches de chacun des objets (ci-après : l'inventaire communal).

Le 4 septembre 2018, le Conseil général de Y _____ a adopté la modification partielle du RCCZ concernant la protection des objets figurant dans l'inventaire communal (art. 96*bis* RCCZ).

L'inventaire et la modification du RCCZ ont été homologués par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021.

La parcelle n° xxx1 comporte une maison figurant à l'inventaire communal sous la fiche n° 235. Désignée « D _____ », cette bâtisse bénéficie d'un degré de classement 4+ et est décrite comme un « renvoi à l'architecture du Plateau suisse avec son toit en berceau et la large utilisation du bois pour les balcons sur consoles, le porche et la véranda. (...) Une attention particulière devra être portée à toute intervention sur cette parcelle compte tenu de son environnement immédiat. Au regard de ses modestes qualités patrimoniales, et compte tenu de l'importance du site dans son ensemble, le bâtiment ne pourra légitimement pas limiter une réflexion étendue et cohérente sur l'ensemble de ce secteur de ville ». Aussi, le bâtiment est identifié comme « cas particulier » en raison de son « implantation dans un tissu ou périmètre sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés pour des raisons urbanistiques prépondérantes ».

Le xx.xxxx1, par publication au B.O. n° xx1, Z _____ a mis à l'enquête publique une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de deux immeubles d'habitation avec parking souterrain et pompe à chaleur sur la parcelle n° xxx1 qui n'a suscité aucune opposition.

Une requête concernant la démolition du bâtiment édifié sur la parcelle n° xxx1 a été publiée au B.O. n° xx2 du xx.xxxx2. Les 9 et 12 décembre 2019, V _____, respectivement W _____ et X _____, se sont opposés au projet de démolition. Ils ont relevé que le bâtiment était inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et à l'inventaire communal ce qui empêchait sa démolition.

B. Par décision du 9 mars 2023, le Conseil municipal a délivré l'autorisation concernant « la démolition du bâtiment sur la parcelle n° xxx1 – dossier communal 2019-329 » (ci-après : l'autorisation de démolir) en écartant les oppositions de V _____, W _____ et X _____. Il a souligné que l'ISOS n'était pas un instrument directement applicable et que le bâtiment était mentionné comme « cas particulier » ce qui permettait sa démolition aux conditions énoncées à l'art. 96bis let. j RCCZ, qu'il a jugées remplies. Il a également relevé que le bâtiment existant était vétuste et contrevenait aux normes de sécurité actuelles. En outre, les coûts d'assainissement apparaissaient disproportionnés et le projet de construction reposait sur une étude de faisabilité et permettait de renforcer l'espace existant autour du D _____ tout en préservant la vue sur E _____ et F _____. Le Conseil municipal a également relevé que le projet était conforme au plan de quartier (ci-après : PQ) du site du D _____ en cours d'homologation.

Par décision du même jour, le Conseil municipal a délivré l'autorisation relative à « la construction de deux immeubles d'habitation avec parking souterrain et pompe à chaleur sur la parcelle n° xxx1 – dossier communal 2018-438 » (ci-après : l'autorisation de construire).

C. Les 1^{er} et 2 mai 2023, W _____ et X _____, respectivement V _____ et B _____, ont recouru auprès du Conseil d'Etat contre l'autorisation de démolir du 9 mars 2023. Ils ont réitéré les arguments soulevés dans leur opposition et se sont plaints de ne pas avoir eu accès à la détermination de Z _____ consécutive à leur opposition et aux préavis des services mentionnés dans la décision communale.

Le 25 octobre 2023, sous la plume de leur conseil constitué depuis le 24 août 2023, V _____ et B _____ ont relevé que le dossier était lacunaire en raison de

l'absence de plusieurs documents exigés par les articles 26 et 30 OC. Ils ont également soutenu que les autorisations de construire et de démolir devaient faire l'objet d'une seule procédure et que la commune ne pouvait pas se prévaloir de la conformité du projet au PQ du site du D _____ étant donné que cette mesure de planification n'était pas en force. Enfin, ils ont invoqué la nullité des autorisations de construire et de démolir eu égard aux nombreux vices formels affectant selon eux ces décisions.

D. Par deux décisions séparées, le Conseil d'Etat a rejeté le 6 décembre 2023 les recours formés par V _____ et B _____, respectivement par W _____ et X _____.

Il a d'emblée constaté l'irrecevabilité du recours formé par B _____ car celui-ci ne s'était pas opposé au projet de démolition mis à l'enquête publique le xx.xxxx2 (art. 44 al. 2 LPJA). Il a ensuite relevé que le recours déposé par V _____ revêtait la même teneur que son opposition mais il a néanmoins décidé d'entrer en matière en raison des irrégularités formelles critiquées. Le Conseil d'Etat a également souligné que les documents exigés par la LC et l'OC figuraient au dossier et que si certains plans n'étaient, certes, pas signés, tous comportaient le timbre d'approbation communal. L'absence de signature ne constituait pas un motif suffisant pour annuler l'autorisation. Il a précisé qu'aucune base légale n'imposait de coordonner les procédures d'autorisation de construire et de démolir. Aussi, le projet respectait le RCCZ et une conformité anticipée au PQ du site du D _____ ne pouvait pas être reprochée au requérant. Il a finalement rappelé que la nullité d'une décision était subordonnée à la réalisation d'un vice particulièrement grave, condition qui n'était selon lui pas remplie ici.

Pour les deux recours, le Conseil d'Etat a constaté une violation du droit d'être entendus des recourants qu'il a jugée guérie par la procédure de recours. Il a également confirmé l'argumentaire de la commune de Y _____ selon lequel la démolition du bâtiment respectait les conditions de l'art. 96*bis* let. j RCCZ.

E. Le 30 janvier 2024, sous la plume d'un conseil commun et dans un même recours, V _____, W _____ et X _____ ont contesté ces décisions du Conseil d'Etat du 6 décembre 2023 en formulant les conclusions suivantes :

- « 1. Le recours est admis.
2. Principalement :
 - il est constaté la nullité de la décision du conseil municipal de Y _____ du 9.3/4.4.2023 (autorisation octroyée à Z _____ pour la construction de deux immeubles avec parking souterrain et pompe à chaleur s/parcelle n° xxx1, folio xx3, à G _____, au lieu-dit « A _____ » à Y _____),

- les décisions du Conseil d'Etat du 6 décembre 2023 sont annulées
- et l'autorisation de démolir sollicitée par Z _____ est refusée.

Subsidiairement :

- il est constaté la nullité de la décision du conseil municipal de Y _____ du 9.3/4.4.2023 (autorisation octroyée à Z _____ pour la construction de deux immeubles avec parking souterrain et pompe à chaleur s/parcelle n° xxx1, folio xx3, à G _____, au lieu-dit « A _____ » à Y _____),
 - les décisions du Conseil d'Etat du 6 décembre 2023 sont annulées
 - et l'affaire est renvoyée au Conseil d'Etat pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
3. Les frais sont mis à la charge de Z _____.
 4. Z _____ versa à V _____ une équitable indemnité pour ses dépens dans les procédures de recours administratif et de recours de droit administratif.
 5. Z _____ versa à W _____ et X _____ une équitable indemnité de partie dans la procédure de recours administratif.
 6. Z _____ versa à W _____ et X _____ une équitable indemnité pour leurs dépens dans la procédure de recours de droit administratif. »

A titre de moyens de preuve, V _____, W _____ et X _____ ont sollicité l'édition par le Conseil d'Etat du dossier de la cause, de celui de l'autorisation de construire (dossier communal 2018-438) et du dossier comportant leurs recours contre l'homologation du PQ du site du D _____. Ils ont répété que le dossier était lacunaire et que l'art. 96*bis* let. j RCCZ commandait de mener une seule procédure en cas de démolition et de (re) construction. Cela étant, le Conseil d'Etat ne pouvait pas écarter les griefs formulés contre le projet de construction. Quant à la mention de « cas particulier » homologuée en 2021, soit deux ans après le dépôt de l'autorisation de construire, elle ne constituait pas un motif permettant la démolition du bâtiment. Enfin, les recourants ont invoqué la nullité de l'autorisation de construire en raison de vices formels (absence de plans signés, de demande de dérogation, etc.) et de la non-conformité du projet de construction aux prescriptions contenues dans le plan de quartier du site du D _____.

Faisant suite à la demande du 29 janvier 2024 de Z _____, la Cour de céans a attesté le 21 février 2024 que W _____ et X _____ n'avaient pas recouru contre la décision du Conseil d'Etat du 6 décembre 2023 les déboutant de leur recours administratif du 1^{er} mai 2023.

Le 20 mars 2024, le Conseil d'Etat a renoncé à se déterminer et a renvoyé à sa décision du 6 décembre 2023 en proposant de rejeter le recours, sous suite de frais.

Le 29 mars 2024, Z _____ a conclu à l'irrecevabilité du recours subsidiairement à son rejet. Il a tout d'abord relevé que le Tribunal cantonal avait attesté l'entrée en force de la décision du 6 décembre 2023 adressée à W _____ et X _____ et qu'aucune jonction des causes n'avait été requise dans le recours du 30 janvier 2024. Pour ces motifs, le recours de W _____ et X _____ était irrecevable. Il a ensuite souligné que le recours du 30 janvier 2024 reprenait presque « mot pour mot » le recours adressé par V _____ au Conseil d'Etat, ce qui constituait également un motif d'irrecevabilité. Enfin, il a précisé à titre informatif que le Conseil d'Etat avait homologué le PQ du site du D _____ par publication au B.O. du xx.xxxx3.

Le 10 avril 2024, la commune de Y _____ a relevé que le recours se résumait à une redite des griefs invoqués devant le Conseil d'Etat raison pour laquelle elle renvoyait à l'argumentaire développé par l'autorité précédente. Elle a également précisé que les critiques des recourants à propos du projet de construction et de sa conformité au PQ du site du D _____ étaient irrecevables en raison de l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Le 23 avril 2024, V _____, W _____ et X _____ ont répliqué en reprenant en substance les motifs invoqués dans leur recours. Ils ont allégué pour la première fois céans une violation de l'art. 9 RCCZ qui impose la mise en place de gabarits avant la mise à l'enquête publique et jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet.

Considérant en droit

1.

1.1 Conformément aux articles 80 al. 1 let. d, 56 et 11b al. 1 LPJA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de fait identique ou à une cause juridique commune.

1.1.1 En l'occurrence, les décisions du Conseil d'Etat du 6 décembre 2023 concernent le même objet, contiennent une motivation juridique similaire et ont été contestées par le biais d'un même recours. Aussi, les échanges d'écritures ont porté sur le recours de V _____ et celui de W _____ et X _____. Il se justifie donc de joindre les causes.

1.2 Z _____ (ci-après : le constructeur) affirme que le recours de W _____ et X _____ est irrecevable en raison de l'attestation d'entrée en force délivrée par la Cour de céans le 21 février 2024. Force est en effet de constater que cette ordonnance est inexacte puisque W _____ et X _____ ont recouru céans le 30 janvier 2024. Cette erreur résulte de l'enregistrement du recours sous « V _____ & Co <> Conseil d'Etat » dont l'intitulé se retrouve dans les diverses correspondances du dossier. Cela étant, cette irrégularité ne constitue pas un motif d'irrecevabilité au sens des articles 44 ss LPJA. De plus, ce manquement ne peut occasionner aucun désavantage aux recourants et admettre le contraire priverait sans droit W _____ et X _____ d'une voie de recours. Sous cet angle, contrairement à ce qu'affirme le constructeur, le recours de W _____ et X _____ est recevable.

1.3 Les 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. 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 irrecevable sous l'angle des règles de motivation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_570/2022 du 19 juillet 2023 consid. 2 ; RVJ 2022 p. 36 consid. 1.1).

1.3.1 En l'espèce, les recourants invoquent une violation des articles 24 ss OC. La motivation de ce grief constitue majoritairement une reprise de la détermination du 25 octobre 2023 adressée au Conseil d'Etat. Les recourants s'en prennent essentiellement à la commune de Y _____ (ci-après : la commune) et se réfèrent au Conseil d'Etat à une seule reprise (« tant le requérant que la Commune de Y _____ ne pouvaient

l'ignorer [...] » ; « la Commune de Y _____ n'aurait pas dû procéder autrement qu'en le retournant simplement au requérant » ; « la Commune de Y _____ ne pouvait décidément pas procéder autrement qu'en retournant le dossier au requérant » ; « Du reste, à la prise de connaissance des recours, des premières déterminations et du dossier transmis par la Commune de Y _____, le Conseil d'Etat eût dû déjà admettre les recours et annuler les décisions de la Commune de Y _____ ce tant il était évident que les exigences de procédure, contenu et forme mentionnées ci-dessus n'avaient pas été respectées », p. 39 à 41 du dossier). Le reproche concernant l'analyse de l'art. 96bis let. j RCCZ et l'irrecevabilité des griefs formulés contre le projet de construction est lui aussi adressé à la commune (« La Commune de Y _____ s'est contentée de justifier ses décisions sur la base de la mention de « cas particulier » [mention qui n'a d'ailleurs été homologuée qu'à fin 2021, soit deux après le dépôt de la demande de construire portant sur la « démolition »] pour appliquer l'art. 96bis let. j RCCZ en écartant sans motivation les griefs soulevés par rapport à la « construction » envisagée si ce n'est sous le seul prétexte qu'il n'y a pas eu d'opposition au « projet » de construction » ; p. 41 du dossier). La critique à l'attention du Conseil d'Etat consiste, elle, en une assertion toute générale (« Du reste, et bien qu'ayant requis l'édition du dossier de la demande d'autorisation de construire publiée au B.O. du xx.xxxx1 (« construction »), le Conseil d'Etat en a finalement fait de même en affirmant que du moment qu'une autorisation de construire, désormais en force, avait été octroyée, les objections des recourants ne pouvaient être accueillies », p. 41 du dossier) et la motivation qui s'ensuit est un copié-collé de la détermination du 25 octobre 2023 (cf. p. 41 et 42 du dossier ; cf. ég. bordereau des pièces déposées par le Conseil d'Etat [ci-après : bordereau de pièces], p. 125).

Par conséquent, ces griefs frisent l'irrecevabilité. A supposer recevables, ils devraient de toute façon être rejetés pour les motifs qui vont suivre (cf. consid. 3 à 6).

1.4 Le recours respecte les autres conditions de recevabilité de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière (art. 72, 78 let. a, 79a let. c, 80 al. 1 let. b-c, 46 et 48 LPJA).

2. A titre de moyens de preuve, les recourants ont requis l'édition de l'intégralité du dossier de la cause et de celui relatif à l'autorisation de construire (dossier communal 2018-438). L'autorité attaquée ayant déposé l'entier de ces documents, la demande des recourants en ce sens est satisfaite. Quant à l'édition des dossiers contenant leurs recours contre le PQ du site du « D _____ » (ci-après : le plan de quartier), on ne voit pas en quoi ils seraient nécessaires à l'examen de la présente affaire qui consiste à analyser la légalité de la démolition autorisée le 9 mars 2023. Du reste, les recourants étaient libres

de produire céans lesdits recours s'ils le jugeaient opportun. Partant, la Cour renonce à l'administration de ces moyens de preuve (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA).

3. Dans un premier grief, les recourants arguent d'une violation des articles 39 ss LC et 24 ss OC régissant la forme et le contenu des demandes d'autorisation de construire. De leur point de vue, la publication au B.O. du xx.xxxx2 était lacunaire car elle devait indiquer que l'objet démoli nécessitait une dérogation en raison de son caractère protégé. Aussi, le dossier était incomplet puisqu'il ne comportait pas de demande de dérogation, de plan de situation, de photographies ou de documents spéciaux et que seuls l'extrait du Registre foncier de 2018 et le diagnostic amiante, qu'ils jugent incomplet, dataient du jour du dépôt de la demande ou étaient antérieurs.

3.1 Conformément à l'art. 39 LC, la demande d'autorisation de construire doit contenir toutes les indications et tous les documents nécessaires à son examen ainsi qu'à l'examen des autres demandes d'autorisations nécessaires (a. 2). Lorsque le projet nécessite des dérogations, la demande motivée de dérogation doit être annexée à la demande d'autorisation de construire (al. 3). La demande est signée manuscritement (format papier) ou validée (format numérique) par l'auteur des plans, le propriétaire du fonds et le requérant ou son mandataire. En présence de plusieurs propriétaires, les règles de consentement sont notamment régies par le droit civil (al. 4). Les documents et les plans à annexer à la demande sont détaillés aux articles 24 ss OC.

3.2 En l'occurrence, le projet de démolition concerne un bâtiment inscrit à l'inventaire communal avec un degré de classement 4+. Cet instrument a été homologué par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021. Dès lors, la publication du xx.xxxx2 n'a, à juste titre, pas fait référence au caractère protégé de la bâtisse puisque l'inventaire n'était à cette date pas liant pour les autorités et les particuliers faute d'avoir été homologué par le Conseil d'Etat (cf. art. 13b al. 1 et 2 OcPN). Pour ce même motif, le dossier ne nécessitait pas de demande de dérogation. Contrairement à ce qu'affirment les recourants, le dossier comporte deux plans de situation datés du 14 novembre 2019 qui permettent de se représenter la démolition projetée, laquelle est teintée en jaune, et qui répondent aux réquisits des articles 27 ss OC (cf. plan (1:500) « Extrait du plan registre foncier » et plan (1:25'000) « Situation parcelle xxx1 » ; bordereau des pièces déposées par la commune de Y _____ - dossier 2019-329, p. 18 et 25). Il comporte également un rapport d'expertise amiante tel qu'imposé par l'art. 30 al. 1 let. e OC. Ce compte rendu de 24 pages a été établi par le bureau d'ingénieurs H _____ Sàrl spécialisé dans l'environnement et la sécurité et se compose notamment de fiches d'identification, de plans, de croquis et d'un rapport d'analyse. On ne voit pas pour quel motif ce document

serait lacunaire et les recourants ne le démontrent pas. Enfin, l'OC n'exige pas de dossier photographique dans le cas d'une simple démolition (art. 29 al. 2 et 3 OC et 30 al. 3 OC *a contrario*). Le dossier apparaît donc complet.

L'examen de l'extrait du registre foncier de la parcelle n° xxx1 révèle que Z _____ était l'unique propriétaire de cette parcelle constituée en PPE (n^{os} xxxx1 [407/1000^e] et xxxx2 [593/1000^e]) au moment de la demande de démolition. Le 27 septembre 2022, soit avant la délivrance de l'autorisation de démolir, un transfert de propriété a eu lieu et les deux parts de copropriété appartiennent désormais à Z _____ et à I _____ en propriété commune. En vertu du caractère éminemment réel du permis de construire, « sa titularité suit la propriété de son objet ». Concrètement, le changement de propriétaire en cours de procédure est sans incidence sur la validité du permis auquel elle aboutit ultérieurement. Peu importe ici le motif du changement (vente du bien-fonds, succession pour cause de mort, faillite ou succession commerciale, reprise des actifs et passifs ou fusion d'entreprise). L'accord des autres parties à la procédure ne devrait pas être nécessaire en vertu du caractère réel du permis requis ; par contre, elles auront un droit d'être entendu sur la substitution ; certaines législations prévoient expressément que l'autorité doit être avisée sans délai en cas de changement de propriétaire (ainsi l'art. 104 al. 4 LATC/VD ; ZUFFEREY, Droit public de la construction, Berne 2024, n^{os} 833 et 834, p. 439 et 440). Lorsque l'octroi d'une autorisation dépend de l'existence de conditions particulières ou d'autorisations spéciales, les bénéficiaires ne peuvent se prévaloir de l'autorisation que s'ils remplissent également ces conditions et sont en possession des autorisations spéciales nécessaires (art. 40 al. 2 2^{ème} phrase OC).

Il ne ressort pas du dossier que les recourants ont été informés du transfert de propriété. Ce nonobstant, ces derniers connaissent cette information puisqu'ils affirment dans leur recours céans que l'extrait du Registre foncier versé au dossier « date de 2018, soit d'environ un an avant le dépôt de la demande et que M. Z _____ n'est pas seul propriétaire des PPE xxxx1 et xxxx2 sises sur la parcelle de base n° xxx1 » (cf. p. 40 du dossier). Par conséquent, l'extrait du Registre foncier à l'appui de la requête de démolition, bien que datant d'une année avant la demande, était exact. Quant au transfert de propriété intervenu en cours de procédure, il n'affecte pas la validité de l'autorisation, étant précisé que cette dernière n'est pas subordonnée à l'existence de conditions particulières ou à des autorisations spéciales.

Pour ces motifs, ce grief doit être rejeté.

4. Dans un deuxième grief, les recourants invoquent implicitement une violation du principe de la légalité. En effet, ils critiquent la confirmation par l'autorité précédente de l'autorisation de démolir basée sur la notion de « cas particulier » figurant à l'art. 96*bis* let. j RCCZ alors même que cette mention a été homologuée en 2021 soit deux après le dépôt de la demande d'autorisation de démolir.

4.1 L'art. 96*bis* let. i RCCZ prévoit que les bâtiments protégés sont soumis aux prescriptions suivantes, en fonction de leur degré de classement:

- Degré 4+ (Bien intégré): Réaffectation voire transformation envisageable en sauvegardant l'identité et le caractère initial de l'objet. Maintien du volume existant et de sa structure principale ainsi que des composantes d'origine. Compatible pour aménagement et équipement de confort moderne. Démolition non admise. En outre, les aménagements extérieurs peuvent être modifiés dans le respect des caractéristiques environnementales initiales.

L'art. 96*bis* let. j RCCZ précise que 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 substantielle soit effectuée sur la base d'un plan d'affectation spécial.

4.2 En l'espèce, la fiche n° 235 de l'inventaire communal qui concerne la « D _____ » précise que cette bâtisse revêt le caractère de « cas particulier » en raison de son implantation dans un tissu ou périmètre sensible pouvant connaître des évolutions ou remodelages futurs commandés pour des raisons urbanistiques prépondérantes. En raison de cette mention, ce bâtiment peut être démoli moyennant le

respect des conditions de l'art. 96*bis* let. j RCCZ. Il est vrai que cet article, de même que la fiche n° 235, ont été homologués le 10 novembre 2021 soit postérieurement à la mise à l'enquête publique du projet de démolition. Ce nonobstant, le dossier a été « suspendu » en raison de la procédure d'approbation de l'inventaire communal et l'autorisation de démolir a finalement été octroyée le 9 mars 2023 (cf. bordereau des pièces déposées par la commune de Y _____ – dossier 2018-438, p. 214). Or, une autorité statue, sauf dispositions particulières, conformément au droit en vigueur au moment de sa prise de décision et non sur la base du droit applicable lors de la publication du projet. C'est donc à juste titre que la commune, puis le Conseil d'Etat, ont raisonné sur la base du « cas particulier » figurant à l'art. 96*bis* let. j RCCZ, car cet article était en vigueur lors de la délivrance de l'autorisation de démolir.

Partant, le grief tombe à faux.

5. Dans un troisième grief, les recourants reprochent au Conseil d'Etat d'avoir jugé irrecevables les critiques soulevées contre le projet de construction en raison de l'entrée en force de l'autorisation de construire alors même que cette autorité avait ordonné l'édition du dossier d'autorisation de construire. De leur point de vue, les dossiers d'autorisation de construire et de démolir devaient faire l'objet d'une même procédure conformément à l'article 96*bis* let. j RCCZ dont ils invoquent implicitement la violation. Ils fondent également leur raisonnement sur un arrêt du Tribunal cantonal (ACDP A1 14 117 du 3 octobre 2014) selon lequel « il est évident que, pour appréhender correctement un projet de construction, celui-ci doit s'analyser dans son intégralité et non en pièces détachées. Cela est d'autant plus vrai si l'ouvrage doit satisfaire à une exigence générale de droit public » (ACDP A1 14 117 précité consid. 2.1). Ils estiment dès lors que les griefs formulés à l'encontre du projet de construction et l'argument basé sur « l'absence d'un plan de quartier en force » étaient recevables. En outre, ils relèvent qu' « entre la publication de la mise à l'enquête au BO (xx.xxxx4) et l'autorisation de construire (mars/avril 2023) », aucun gabarit n'a été installé, ce qui contrevient à l'art. 9 RCCZ, lequel impose, pour les nouvelles constructions et les agrandissements, l'installation de gabarits avant l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet.

5.1 En l'occurrence, les procédures d'autorisation de construire et de démolir ont été menées en parallèle et ont donné lieu à la délivrance de deux autorisations indépendantes rendues à l'occasion de la séance du Conseil municipal du 9 mars 2023. La formulation de l'article 96*bis* let. j RCCZ autorise la démolition seule et n'impose pas une coordination des procédures en cas de démolition suivie d'une (re) construction (« le

Conseil municipal peut autoriser la démolition/nouvelle construction ou transformation substantielle d'un bâtiment protégé, aux conditions suivantes (...) »). Partant, les recourants se méprennent lorsqu'ils infèrent de cet article une obligation de traiter une demande de démolition et de (re) construction au sein d'une même procédure. Du reste, la démolition et la construction n'entretiennent dans ce cas pas de liens si étroits qu'elles devraient nécessairement être examinées conjointement en vertu du principe de coordination (art. 25a LAT) et il n'existe pas de risque de décisions contradictoires comme cela pourrait en revanche être le cas dans certaines configurations particulières (sur ces questions, cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_120/2023 du 7 septembre 2023 consid. 4.1). Dès lors, la tenue de deux procédures était opportune. Par ailleurs, les recourants bénéficiaient des mêmes garanties procédurales et du même droit de contester les projets de démolition et de construction, que ceux-ci fassent l'objet d'une unique ou de deux procédures, de sorte qu'ils n'ont pas été lésés par le procédé. Cela étant, les recourants ne pouvaient pas formuler des critiques contre le projet de construction au stade du recours contre l'autorisation de démolir car il s'agissait de procédures distinctes, étant précisé qu'ils ne se sont pas opposés à la demande d'autorisation de construire et que celle-ci était alors en force. L'argument relatif à l'absence d'un PQ en force devait lui aussi être formulé dans la procédure d'autorisation de construire, car il reposait sur l'idée que le projet de construction ne pouvait pas reposer sur une mesure de planification non homologuée. Il en va de même du grief relatif à l'absence de gabarits, cette irrégularité présumée n'étant du reste pas suffisamment grave pour entraîner la nullité de l'autorisation de construire, dès lors que les recourants ont eu l'occasion de se faire une idée de l'envergure du projet. Quant à l'édition du dossier d'autorisation de construire par le Conseil d'Etat, il est rappelé que l'autorité établit d'office les faits (art. 17 al. 1 LPJA) et que l'instruction d'un moyen de preuve ne constitue pas un « présage » du résultat de son raisonnement. Du reste, le Conseil d'Etat a explicitement indiqué dans sa décision qu'« aucune base légale n'interdit de réaliser deux mises à l'enquête séparées pour les décisions d'autorisation de construire et de démolir » (cf. consid. 3.1 de la décision attaquée, p. 54 du dossier).

Quant à la jurisprudence cantonale invoquée par les recourants, elle ne leur est d'aucun secours. En effet, le cas cité concernait la pose d'un escalier de secours en façade d'un hôtel dont le dossier d'autorisation était lacunaire (absence de formule ad hoc, de plan de situation, de carte topographique, etc.) et les annexes transmises au cours de la procédure menée devant le Tribunal cantonal n'avaient pas permis de régulariser la situation. C'est dans ce contexte que la Cour a conclu qu'un « projet de construction doit s'analyser dans son intégralité et non en pièces détachées » et que « cela est d'autant

plus vrai si l'ouvrage doit satisfaire à une exigence générale de droit public, ce qui est le cas ici avec la construction d'un escalier extérieur de secours » (ACDP A1 14 117 précité consid. 2.1). Par conséquent, on ne comprend pas le raisonnement des recourants qui infèrent de cet arrêt, dont l'état de fait diffère de la présente affaire, une obligation de coordonner les procédures d'autorisation de construire et de démolir.

Partant, mal fondé, le grief est rejeté.

6. Dans un dernier grief, les recourants se prévalent de la nullité de l'autorisation de construire. Ils relèvent que le dossier de construction contenait des plans non signés et qu'une demande de dérogation devait être formulée au vu du caractère protégé du site. En outre, ils arguent que le projet de construction contrevient aux prescriptions du PQ en cours d'homologation (emprise au sol supérieure à 14 mètres x 14 mètres, toitures à pans, absence de galette inhabitée, etc.).

6.1 La nullité absolue d'une décision peut être invoquée en tout temps devant toute autorité et doit être au demeurant constatée d'office (ATF 144 IV 362 consid. 1.4.3 ; 139 II 243 consid. 11.2). Elle ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou du moins facilement décelables et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2020 du 6 avril 2021 consid. 1.4.2). Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision. Les cas sont plutôt théoriques et se rapportent à des actes insensés, incompréhensibles ou ambigus au point d'être inexécutables ou encore à des actes proscrits de façon absolue par la Constitution ou la loi (TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd. 2018, n° 912, p. 321 ; BOVAY, Procédure administrative, 2^e éd. 2015, p. 384). En revanche, de graves vices de procédure ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 144 IV précité consid. 1.4.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_171/2020 précité consid. 1.4.2 ; ACDP A1 24 56 du 5 juillet 2024 consid. 2.1).

6.2 En l'occurrence, il est vrai que les plans du projet de construction ne sont pas signés ce qui contrevient à l'art. 29 al. 1 OC. Cette erreur a d'ailleurs été relevée par le Conseil d'Etat qui a toutefois retenu qu'il « ne s'agit pas d'une irrégularité particulièrement grave » (cf. consid. 2 de la décision litigieuse, p. 54 du dossier). Ce raisonnement n'apparaît pas critiquable dans la mesure où ce manquement formel est mineur et ne constitue pas un

motif de nullité au sens de la jurisprudence susmentionnée. Quant à la demande de dérogation, l'exposé développé *supra* au considérant 3.2 à propos de l'autorisation de démolir vaut ici *mutatis mutandis*. Enfin, les remarques émises en lien avec le PQ concernent les caractéristiques du projet de construction que les recourants devaient contester à l'occasion de la mise à l'enquête publique du xx.xxxx1. Dans tous les cas, même si les motifs avancés par les recourants étaient avérés, ils ne seraient pas suffisamment « graves » pour entraîner la nullité de l'autorisation de construire.

Cela étant, ce grief doit être rejeté.

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

8.

8.1 Les frais de la cause, fixés principalement sur le vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr., sont mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar). Ils n'ont pas droit à des dépens (art. 4 al. 1 et 2 LTar ; art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

8.2 En revanche, Z _____, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause, a droit à des dépens. Eu égard à l'activité déployée par sa mandataire, qui a principalement consisté en la prise de connaissance du recours et en la rédaction d'une détermination du 29 mars 2024 (deux pages), ils sont arrêtés à 1200 fr. (TVA et débours compris) et mis à la charge des recourants (art. 91 al. 1 LPJA ; art. 4, 29 al. 2 et 39 LTar).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de V _____, W _____ et X _____, solidairement entre eux, qui supportent leur dépens.
3. V _____, W _____ et X _____ verseront, solidairement entre eux, 1200 fr. à Z _____ pour ses dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Amandine Maury, avocate à Sion, pour V _____, W _____ et X _____, au Conseil d'Etat, à Sion, à la commune de Y _____, et à Maître Aline Giroud, avocate à Martigny, pour Z _____.

Sion, le 12 février 2025