

Par arrêt du 28 avril 2025 (1C_240/2024), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière de droit public interjeté par X_ contre ce jugement.

A1 23 40

ARRÊT DU 15 MARS 2024

Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public

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

en la cause

X _____ et Y _____, A _____, Z _____ et B _____,
C _____, D _____, C _____, E _____, C _____, F _____,
C _____, et G _____, C _____, recourants, tous représentés par Maître
Pierre Chiffelle, avocat, 1800 Vevey

contre

CONSEIL D'ÉTAT, 1951 Sion, autorité attaquée, **CONSEIL COMMUNAL DE
C _____**, C _____, autre autorité, et **H _____**, C _____, tiers
concerné, représentée par Maître Patrick Fontana, avocat, 1950 Sion

(construction)

recours de droit administratif contre la décision du 25 janvier 2023

Faits

A. Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ) de la commune de C _____ ont été adoptés par le conseil général le xxx 1988 et homologués par le Conseil d'Etat le xxx 1989.

Depuis plusieurs années, les autorités communales ont entamé un processus de réflexion d'ensemble concernant le développement territorial communal futur et la révision totale du PAZ et du RCCZ.

Dans ce contexte, elles ont notamment établi un inventaire communal du patrimoine bâti qui recense les bâtiments situés hors de la vieille ville et les met sous protection (ci-après : l'inventaire communal extra-muros), afin d'en préserver l'intégrité et l'authenticité, conformément au nouvel art. 96bis RCCZ. Tant l'inventaire que la modification du RCCZ y relatif ont été homologués par le Conseil d'Etat le 10 novembre 2021.

Dans le même temps, une version réactualisée du plan directeur communal de 2012 (PDCom) a été approuvée par les autorités communales en 2019 (document librement disponible à la page Internet [https://www.C _____ /_docn/2427764/PDCom_C_____2019.p](https://www.C _____ /_docn/2427764/PDCom_C_____2019.pdf)df, consulté pour la dernière fois le 15 mars 2024). Ce PDCom a été régulièrement utilisé pour guider les démarches initiées, soit en particulier la révision globale des PAZ et RCCZ commencée en 2020 (cf. Rapport de gestion 2022, document librement disponible à la page Internet https://www.C _____ /_docn/4628365/Rapport_de_gestion_2022.pdf, consulté pour la dernière fois le 15 mars 2024).

Afin de garantir une mise en œuvre future des nouvelles exigences de la LAT qui tienne compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial, le Conseil municipal a instauré plusieurs zones réservées. Il a notamment décidé, le 23 juin 2023, une zone réservée sur 23 parcelles bordant la rue I _____, pour des motifs liés à la sauvegarde du patrimoine bâti, fondés principalement sur le recensement du secteur à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS ; cf. rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans prescrit par l'art. 47 OAT [ci-après : le rapport 47 OAT], p. 8, librement disponible à la page Internet https://geo.ciges.ch/sion/cahiers_charges/ZR_I_____.pdf, consulté pour la dernière fois le 15 mars 2024).

B. H _____ (ci-après : la société ou la propriétaire) est propriétaire de la parcelle n° xx1 (env. 988 m²), plan xxx, de la commune de C _____, sise à la rue L _____, dans le secteur « J _____ ».

Colloquée en zone mixte 1 selon le PAZ et le RCCZ en vigueur, la parcelle n° xx1 supporte actuellement une maison d'habitation (148 m²), ainsi que deux annexes (26 et 28 m²). Ces constructions sont en mauvais état et ne sont plus entretenues depuis plusieurs années. Inhabitée depuis un certain temps, la propriété a été occupée à plusieurs reprises par des *squatteurs*, lesquels ont notamment provoqué un départ de feu le 16 juillet 2021.

Du point de vue urbanistique, la parcelle n° xx1 se trouve dans un tissu bâti hétérogène. Pour partie constitué de maisons d'habitation (comprenant généralement un à trois niveaux et un à trois logements, cf. registre fédéral des bâtiments et des logements [ci-après : RegBL], librement disponible à l'adresse Internet <https://map.geo.admin.ch>, consulté pour la dernière fois le 15 mars 2024, parcelles n°s xx2, xx3, xx4, xx5, xx6, xx7, xx8, xx9, xx10, xx11, et xx12), il comprend également de grands bâtiments locatifs dont certains incluent des surfaces commerciales au rez-de-chaussée (cf. RegBL, parcelles n°s xx13 à xx14, xx15, xx16 et xx17).

Le secteur est recensé comme « *Ensemble 0.4* » à l'ISOS, désigné comme suit : « [q]uartier résidentiel constitué à partir des années 1930 entre la route cantonale et les voies du chemin de fer ». En catégorie d'inventaire « AB », il bénéficie d'un objectif de sauvegarde « A ». Au sein de cet ensemble, la parcelle n° xx1 fait partie d'un îlot triangulaire enchâssé entre l'avenue K _____ au nord, la rue L _____ au sud et la rue M _____ à l'ouest, dont approximativement la moitié a subi une forte densification matérialisée sous la forme de bâtiments locatifs de 5 à 7 niveaux selon le RegBL. A l'exception de deux d'entre eux construits entre 1946 et 1960, respectivement 1971 et 1980 (cf. RegBL, parcelles n°s xx13 et xx18), ils ont été édifiés entre 1990 et 2000 et implantés en limite de propriété où ils présentent des murs d'attente aveugles (cf. RegBL, parcelles n°s xx19, xx14 et xx20). Tel est en particulier le cas du bâtiment sis sur la parcelle adjacente, au nord, au bien-fonds n° xx1, dont la façade d'attente sud est mitoyenne de l'une des annexes de la maison d'habitation. Plus loin de l'îlot triangulaire précité se trouvent encore deux bâtiments locatifs construits dans les années 1980 (parcelles n°s xx15 et xx17), au sud-ouest de l'« *Ensemble 0.4* »

C. Suite à l'intervention de plusieurs voisins, le Conseil municipal a, le 5 août 2021, mis sous protection trois arbres de la parcelle n° xx1. Le 21 octobre 2021, il a reconsidéré

sa décision et autorisé l'abattage des trois arbres litigieux pour des motifs de sécurité et de salubrité publiques. Au vu du manque d'entretien de la parcelle, dite décision était assortie d'un ordre de remise en état sommant la propriétaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité du bâtiment et de ses alentours, ainsi que pour éviter l'intrusion de tiers. Elle imposait également à la propriétaire de soumettre un concept d'aménagement extérieur de qualité avec arborisation de compensation lors de toute demande d'autorisation de construire future.

D. Le 13 janvier 2022, la propriétaire a déposé un dossier d'autorisation de construire portant sur la « [d]émolition [du bâtiment existant] *en vue d'une nouvelle construction* ». Mis à l'enquête publique par publication au B.O. n° xxx du xxx janvier 2022, le projet de démolition a suscité de nombreuses oppositions, dont celles de X _____ et Y _____, Z _____ et B _____, D _____, E _____, F _____ et G _____ (ci-après : X _____ et consorts).

Le 7 mars 2022, le projet a été transmis aux différents services cantonaux intéressés pour préavis, soit en particulier au Service immobilier et patrimoine (SIP). Dans son préavis du 21 mars 2022, ce dernier rappelait que la parcelle est située dans l'« *Ensemble 0.4* » de l'ISOS, qui préconise la sauvegarde de la substance (« A »), soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site. Le SIP soulignait néanmoins que le bâtiment n'était pas recensé à l'inventaire communal extra-muros, que sa substance n'avait pas de valeur particulière et qu'il se situait désormais à proximité de parcelles densifiées, ce qui remettait en question sa protection ISOS datant des années huitante. A la lumière de ces éléments, le SIP a délivré un préavis positif.

Le 12 mai 2022, le Conseil municipal a levé les oppositions et délivré le permis de construire sollicité par la propriétaire.

E. Le 23 juin 2022, plusieurs opposants, parmi lesquels X _____ et consorts, ont interjeté un recours administratif à l'encontre de cette décision, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. En bref, ils exposaient que l'état de délabrement de l'immeuble était la conséquence d'un défaut d'entretien délibéré et contraire aux art. 45 let. a RCCZ, 28 et 58 LC imposant aux propriétaires d'entretenir leurs constructions. Sauf à récompenser un abus de droit, la vétusté du bâtiment ne pouvait dès lors justifier sa démolition, son maintien étant au contraire indispensable afin de préserver l'urbanisation du quartier. Le permis de démolir n'était de surcroît accompagné d'aucun concept d'aménagement extérieur, tel qu'exigé dans la décision du 21 octobre 2021. Les intéressés critiquaient enfin l'abattage d'arbres intervenu sur la

parcelle, ainsi que la « *complaisance du Conseil municipal* » quant aux agissements de la propriétaire.

Cette dernière s'est brièvement déterminée sur le recours le 27 juillet 2022, concluant à son rejet.

Le Conseil municipal a déposé sa réponse le 16 août 2022. Il pointait l'absence de base légale permettant d'interdire la démolition litigieuse, laquelle était de plus justifiée par l'état de délabrement de la construction. La décision de mise sous protection du 5 août 2021 concernant des arbres et étant par ailleurs sans incidence sur l'autorisation de démolition, le Conseil municipal proposait le rejet du recours.

Le 6 octobre 2022, les recourants ont étayé leur argumentation et persisté dans leurs conclusions.

Par décision du 25 janvier 2023, le Conseil d'Etat a rejeté le recours du 23 juin 2022. En substance, il a retenu que les dispositions légales invoquées par les recourants imposaient l'entretien des bâtiments existants, mais n'excluaient pas qu'ils puissent être démolis pour laisser place à une nouvelle construction conforme à la réglementation. Le délabrement – volontaire ou non – du bâti n'était de ce fait pas pertinent. Sous l'angle de la protection du patrimoine, il a considéré que ni la maison existante ni le quartier – qui ne présentait au demeurant pas d'unité architecturale – ne faisaient l'objet d'une protection particulière et que la zone dans laquelle ils se trouvaient était destinée à l'habitat dense et aux commerces. Par ailleurs, le quartier avait d'ores et déjà été densifié par l'édification de bâtiments locatifs, dont les façades d'attente démontraient que ce mouvement allait se poursuivre à l'avenir. Dans ce contexte, l'appartenance de la parcelle à un secteur mentionné à l'ISOS – ce que n'avaient pas relevé les recourants – n'était pas déterminante, cet inventaire n'ayant pas d'effet contraignant lorsque l'autorisation délivrée respectait la réglementation en vigueur, comme en l'espèce. Dès lors, l'ISOS ne pouvait primer l'intérêt à densifier résultant du RCCZ. Au demeurant, le SIP avait rendu un préavis positif nonobstant l'inscription du secteur à l'ISOS. S'agissant enfin de l'arborisation, le Conseil d'Etat expliquait que cette problématique devrait être traitée à l'occasion de la demande d'autorisation de construire un nouveau bâtiment qui interviendrait ultérieurement, le Conseil municipal ayant renoncé à cette obligation à ce stade, sans qu'il n'en résultât de violation du droit.

F. Le 2 mars 2023, X _____ et consorts ont saisi la Cour de droit public du Tribunal cantonal d'un recours de droit administratif, concluant sous suite de frais et dépens à l'annulation des décisions du Conseil d'Etat du 25 janvier 2023 et du Conseil municipal

du 12 mai 2022, ainsi qu'au renvoi de la cause à cette seconde autorité pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Aux termes de leur mémoire, les recourants sollicitent – pour la première fois – un contrôle incident de la planification litigieuse pour deux raisons : d'une part, la modification notable des circonstances au cours des 30 dernières années et, d'autre part, la publication en 2004 de l'ISOS, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du PAZ et du RCCZ, qui s'opposerait à toute démolition dans l'« *Ensemble 0.4* ». Ce contrôle serait d'autant plus nécessaire que l'entretien de la maison d'habitation et de ses abords aurait été délibérément négligé, afin de justifier l'autorisation de démolir. Un tel procédé, dans un quartier protégé par l'ISOS, qui s'accompagnait en outre de l'abattage « *hautement contestable* » d'arbres, devrait impérativement être sanctionné.

Dans sa détermination du 17 mars 2023, le Conseil municipal a contesté que les conditions justifiant un contrôle incident de la planification soient réunies. Il soutient que l'ISOS ne l'empêchait pas de délivrer l'autorisation querellée et qu'aucune base légale ne lui permettait par ailleurs d'interdire la démolition. Il sollicite par conséquent le rejet du recours.

Le Conseil d'Etat a déposé sa réponse au recours le 22 mars 2023, accompagnée de son dossier. Il souligne que le SIP a rendu un préavis positif motivé, malgré l'inventaire ISOS dont il a dûment tenu compte. Quant à l'arborisation et à la végétalisation évoquées par les recourants, elles devront être examinées ultérieurement, soit dans le cadre du futur projet de construction. Pour le surplus, le Conseil d'Etat s'est référé au contenu de sa décision et a proposé le rejet du recours.

La propriétaire s'est quant à elle exprimée par écrit le 18 avril 2023. Contestant l'analyse des recourants, elle a également conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Ces différentes écritures ont été transmises aux autres parties le 20 avril 2023, un délai de dix jours leur étant imparti pour déposer d'éventuelles observations complémentaires.

Le 1^{er} mai 2023, le conseil des recourants a sollicité la transmission du dossier de la cause pour consultation et, cela fait, la fixation d'un nouveau délai de dix jours pour se déterminer. Expédié le 2 mai 2023 à l'intéressé, le dossier de la cause a été retourné au Tribunal le 8 mai 2023. Depuis lors, les recourants n'ont pas déposé d'observations complémentaires spontanées, ni renouvelé leur requête tendant à ce qu'un délai leur soit fixé à cet effet.

Considérant en droit

1. Déposé en temps utile et conformément aux exigences légales, le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1, 46 et 48 LPJA).

2.

2.1 Les recourants soutiennent que la planification date de 1988 et devrait faire l'objet d'un contrôle incident au motif que les circonstances se seraient sensiblement modifiées depuis lors. Premièrement, ils affirment que « *la perception de l'aménagement urbain a notablement évolué, notamment en raison des conséquences dramatiques du changement climatique* ». Ils en déduisent que les règles de construction actuellement valables dans le secteur en vertu de l'art. 95 RCCZ, singulièrement la hauteur et le volume des bâtiments admis, seraient désormais manifestement obsolètes. Deuxièmement, vu son ancienneté, la planification communale ne tiendrait pas compte de l'ISOS, soit en particulier de l'« *Ensemble 0.4* » inventorié en 2004, lors même que cet inventaire a force obligatoire pour les autorités et les particuliers et qu'il impose en l'occurrence la conservation des constructions existantes.

2.2 Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies. Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes : la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan ; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (ATF 148 II 417 consid. 3.2, 144 II 41 consid. 5). Aussi l'autorité compétente doit-elle procéder à deux pesées d'intérêts successives tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus (ATF 148 II précité consid. 3.2, 144 II précité consid. 5.1). La première portera sur la nécessité d'entrer en matière quant à une révision du plan d'affectation, alors que la seconde portera sur le contenu même des adaptations envisagées et leurs effets sur les propriétaires concernés (TANQUEREL, in : Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n° 34 ad art. 21 LAT). A noter encore que le contrôle incident ne porte pas sur la conformité du projet à la planification actuelle, mais

sur l'adéquation de celle-ci à l'évolution sensible des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 1C_296/2020 du 8 juillet 2021 consid. 3.2.3 et 4.3.6).

Une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (ATF 144 II précité consid. 5.1 et arrêt du Tribunal fédéral 1C_546/2021 du 8 septembre 2023 consid. 7.1). A titre d'exemple, on peut citer comme circonstances susceptibles d'entrer en ligne de compte : l'ancienneté de la planification, étant précisé que ce seul élément ne justifie pas forcément à lui seul un contrôle incident (p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 3.2 concernant une planification entrée en vigueur en 1992), même lorsqu'une révision du plan est en cours (p. ex. arrêts du Tribunal fédéral 1C_182/2022 du 20 octobre 2023 consid. 4.5 et 1C_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2.1) ; la mesure dans laquelle la planification a déjà été réalisée et concrétisée (p. ex. ATF 148 II précité consid. 3.2) ; le surdimensionnement de la zone à bâtir en lien avec l'entrée en vigueur de l'art. 15 al. 2 LAT en 2014 exigeant la réduction des zones surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT) ; la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante et son niveau d'équipement (p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 5.1) ou encore une inscription à l'ISOS postérieure à la planification et qui prévoit une protection de la parcelle ou du secteur concernés par l'autorisation de construire (sur cette problématique, cf. *infra* consid. 2.3).

2.3 Par ailleurs, conformément à l'art. 5 al. 1 LPN, l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS ; RS 451.12) – qui a remplacé l'OISOS de 1981 – recense les sites construits d'importance nationale. C _____ y est référencée sous objet xxx en tant que ville.

Les inventaires fédéraux sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT (art. 11 OISOS). Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (ATF 135 II 209 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal

fédéral 1C_126/2020 précité consid. 5.1.2 et les références citées). Pour ces mêmes motifs, une planification postérieure à l'inventaire ISOS est supposée lui être conforme, ce qui exclut en principe un contrôle incident de ce chef (arrêts du Tribunal fédéral 1C_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.7 et 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.3.1 ; WIEDLER, La protection du patrimoine bâti, thèse Lausanne 2019, pp. 201 et 202 *i.f.*). Les planifications antérieures à l'ISOS ne bénéficient en revanche pas de cette présomption (sur cette problématique, cf. *infra* consid. 2.3.1 s.).

Selon l'art. 6 al. 1 LPN, 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. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce – y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales –, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral. Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection ; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (arrêts du Tribunal fédéral 1C_126/2020 précité consid. 5.1.2 et 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2).

2.3.1 A la lumière de ce qui précède, le Tribunal fédéral a déjà annulé l'autorisation de construire deux immeubles locatifs sur deux parcelles sises au sein d'un village, au motif que les conditions d'un contrôle incident de la planification communale étaient réunies. Outre un surdimensionnement de la zone à bâtir, la planification en vigueur s'avérait ancienne (plus de 20 ans au moment de la demande d'autorisation de construire) et était entrée en vigueur avant l'inscription du site à l'ISOS. Or, si les deux parcelles en cause étaient certes situées au centre du village, leur caractère non construit était précisément la composante du site mise en avant par l'ISOS et auquel avait été attribué l'objectif de sauvegarde maximum (« A »). Le Tribunal fédéral en a déduit que « [l]a présence de cet espace vert [était] une caractéristique essentielle du site », si bien que « toute délivrance d'autorisation de construire altèrera[it] inévitablement [s]es caractéristiques » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_87/2019 précité consid. 3). La première étape du raisonnement commandait ainsi de procéder au contrôle incident de la planification, étant précisé qu'il n'incombait pas au Tribunal fédéral, mais aux premiers juges, de procéder à la seconde étape pour déterminer s'il devait en découler une constructibilité réduite, voire une inconstructibilité, ou si plus simplement les règles d'urbanisme devaient être adaptées aux objectifs de protection de l'ISOS (*ibidem* ; ég. arrêt du Tribunal fédéral 1C_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3.2.2).

2.3.2 Dans d'autres affaires, le Tribunal fédéral a en revanche jugé que l'inscription de la N _____ à l'ISOS postérieurement à l'adoption de son plan général d'affectation de 2006, n'était pas décisive pour juger de la nécessité de procéder au contrôle incident de cette planification à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire un immeuble locatif. L'intégration de la parcelle en cause dans deux périmètres ISOS ne constituait pas une modification sensible des circonstances aux sens de l'art. 21 al. 2 LAT, puisque le projet litigieux n'était pas susceptible d'altérer les caractéristiques de ces périmètres (arrêts du Tribunal fédéral 1C_182/2022 précité consid. 4.3.2 et 4.3.3, 1C_126/2020 précité consid. 5).

2.4 En l'occurrence, les autorités précédentes ne se sont pas expressément penchées sur la problématique du contrôle préjudiciel de la planification, dont elles ont cependant implicitement nié la nécessité en autorisant la démolition, respectivement en la confirmant. On ne saurait cependant y voir une violation du droit d'être entendus des recourants, mais uniquement la conséquence du fait que cet argument est présentement soulevé pour la première fois. Par ailleurs, le Conseil d'Etat a examiné la portée de l'ISOS dans la décision entreprise et les autorités précédentes ont pu se déterminer sur la question du contrôle préjudiciel dans le cadre de la présente procédure, si bien que le Tribunal de céans est en mesure de procéder à la pesée des intérêts que requiert le traitement du grief (dans le même sens, cf. ATF 144 II précité consid. 5.3).

2.4.1 En faveur d'un tel contrôle, on citera en premier lieu l'ancienneté de la planification en cause entrée en vigueur en 1989. Pour cette raison et afin d'adapter le PAZ et le RCCZ aux modifications de la LAT intervenues depuis lors, elle est d'ailleurs en cours de révision totale (rapport 47 OAT, p. 4). A l'aune de la jurisprudence précitée, ces seuls éléments ne justifient toutefois pas l'examen préjudiciel sollicité en l'absence d'autres éléments militant en faveur d'un tel contrôle. La modification de l'ISOS en 1998, publiée en 2004, n'a en particulier pas la portée que lui prêtent les recourants.

2.4.2 En effet, lors de l'entrée en vigueur du PAZ et du RCCZ en 1989, le secteur dans lequel se situe la parcelle de la propriétaire faisait uniquement partie du vaste *Périmètre environnant VI (Constructions dans la plaine)*, dont l'objectif de sauvegarde était « b » (cf. Inventaire ISOS du site de C _____ de 1979). Dans la mesure où elle était postérieure à cet inventaire, dite planification était supposée lui être conforme, ce qui valait notamment pour les règles urbanistiques prévues pour le secteur litigieux en vertu de l'art. 95 RCCZ. Ce n'est que dans sa deuxième édition, réalisée en octobre 1998 pour le site de C _____ (cf. ISOS – Canton du Valais, 2004, p. 527) et publiée en 2004, que la parcelle litigieuse a été exclue du périmètre précité et recensée au sein de

l' « Ensemble 0.4 » (« E.0.4 Quartier résidentiel constitué à partie des années 1930 entre la route cantonale et les voies du chemin de fer »).

Chronologiquement, il est donc exact que le PAZ et le RCCZ ne tiennent pas compte de cette modification de l'ISOS postérieure à leur entrée en vigueur. Cela impose d'examiner si, ajouté à l'ancienneté du plan, ce constat implique une modification sensible des circonstances justifiant le contrôle incident sollicité. Conformément à la jurisprudence précitée, tel serait le cas si le projet mettait en péril l'identité de l'objet protégé par l'ISOS et le but assigné à sa protection.

2.4.2.1 Avec les autorités précédentes, on relèvera que la maison d'habitation vouée à la démolition ne présente en elle-même aucun intérêt patrimonial, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. De ce fait, elle ne bénéficie d'aucune protection particulière au niveau communal ou cantonal, pas plus du reste qu'au niveau fédéral, étant entendu que l'ISOS ne la recense pas en tant qu'élément individuel à sauvegarder, ni aucune autre construction de l'ensemble d'ailleurs.

La construction est ainsi protégée au seul titre de l'« Ensemble 0.4 », auquel l'ISOS attribue la catégorie d'inventaire « AB » (existence d'une substance d'origine, respectivement d'une structure d'origine). L'objectif de sauvegarde « A » attribué à l'ensemble préconise la sauvegarder de la substance, soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, ainsi que la suppression des interventions parasites. Cela exclut en principe les démolitions et nouvelles constructions.

A la lecture des informations contenues dans l'ISOS, on constate toutefois que la protection porte sur le caractère « résidentiel » du quartier, non pas en raison d'une unité de style architectural du fait de sa construction à une époque donnée – qui fait précisément défaut puisque les divers bâtiments ont été édifiés « à partir des années 30 » –, mais bien en raison de l'homogénéité du type de construction : des maisons d'habitation, individuelles ou comprenant deux ou trois logements, agrémentées d'espaces verts. Cette appréciation est confortée par l'analyse des éléments perturbateurs mentionnés, à savoir des immeubles locatifs construits dans les années 1980, « menaçant par leur taille un groupe d'habitations individuelles cohérent » (ISOS, n° 0.4.2). Il se dégage clairement de cette remarque que c'est bien la rupture d'échelle et, partant, l'atteinte portée à la proportion des volumes et à la répartition des espaces verts qui s'avère problématique. Dans le descriptif de l'« Evolution de l'agglomération », l'ISOS souligne d'ailleurs qu'il s'agit d'un noyau d'habitations individuelles « richement

arboré », qui a subi les aléas de l'urbanisation, avec l'implantation des locatifs précités. Il relève cependant que « [d]u fait d'une insertion correcte des nouvelles constructions, l'essentiel des qualités de ce noyau ont néanmoins été sauvegardées à ce jour », c'est-à-dire en octobre 1998.

A la lumière de ce qui précède, la démolition de la maison sise sur la parcelle de la propriétaire n'est pas de nature à mettre en péril l'objectif de protection défini par l'ISOS. Outre l'absence de toute protection individuelle, le Tribunal ne distingue pas en quoi sa seule disparition menacerait le caractère résidentiel du quartier constitué à partir des – et non dans les – années 30, ainsi que la répartition entre bâti et espaces verts. Au demeurant, les recourants dénoncent bien le caractère obsolète du potentiel constructible de l'art. 95 RCCZ toujours en vigueur et le fait qu'il est essentiel de préserver ce « *quartier à dimension humaine, doté de végétation et d'espaces verts* », en particulier vu « *le bétonnage acharné dont la ville de Sion fait l'objet* ». Par cette argumentation, ils perdent en réalité de vue que le projet de démolition contesté ne fait pas usage des règles urbanistiques qu'ils critiquent et ne met pas en péril les qualités végétales du quartier. Autrement dit, ils s'en prennent de manière prématurée au futur projet qui n'est pourtant pas ici en cause, sans expliquer ni *a fortiori* démontrer en quoi la démolition elle-même porterait atteinte à l'identité et à l'objectif de protection de l'ISOS.

2.4.2.2 On peut encore ajouter que les autorités communales n'ont pas ignoré l'intérêt à la préservation du patrimoine, comme l'attestent le processus de révision du PAZ en cours et le récent inventaire communal extra-muros, qui ont notamment conduit à l'instauration d'une zone réservée pour des motifs patrimoniaux dans le quartier de l'_____.

C'est en effet l'ISOS – et dans une moindre mesure, l'inventaire communal puisque seule une maison bordant la rue de l'_____ a été recensée dans ce dernier – qui a motivé l'instauration de cette zone réservée sur les biens-fonds bordant la rue l'_____, par décision du Conseil municipal du 23 juin 2022 (cf. rapport 47 OAT, pp. 8 s.). Cette mesure est destinée à conserver les caractéristiques paysagères et les éléments constitutifs du tissu bâti jusqu'à l'adoption du nouveau plan, que la concrétisation des règles urbanistiques actuellement en vigueur pourrait compromettre (*ibidem*, p. 7).

Cela démontre que les autorités communales ont d'ores et déjà mené une réflexion sur les aspects patrimoniaux du bâti communal et n'ont pas hésité à prendre les mesures nécessaires à leur sauvegarde lorsqu'elles l'ont jugé nécessaire. *A contrario*, leur renonciation à intervenir s'agissant du secteur présentement en cause révèle qu'elles

ont estimé que son intérêt patrimonial n'était *a priori* pas susceptible d'aboutir, dans le plan futur, à des mesures urbanistiques drastiquement différentes justifiant l'instauration d'une zone réservée (dans le même sens mais en lien avec un surdimensionnement de la zone à bâtir, cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_304/2022 précité consid. 3.2) ou encore la suspension du traitement de la demande (art. 41 LC).

2.4.2.3 En définitive, la modification de l'ISOS en 1998 ne peut, en l'espèce – c'est-à-dire en lien avec la seule démolition en cause –, être qualifiée de modification sensible des circonstances ni, partant, ouvrir la voie du contrôle préjudiciel du PAZ. A l'inverse de ce qu'affirment les recourants, on ne se trouve pas dans un cas similaire à celui de l'arrêt 1C_87/2019 précité où l'inscription à l'ISOS postérieure à la planification justifiait un tel contrôle. Le présent cas se rapproche au contraire des arrêts 1C_182/2022 et 1C_126/2020 précités, dans lesquels l'inscription postérieure à la planification ne constituait pas une modification sensible des circonstances, faute pour le projet litigieux de mettre en péril les caractéristiques du périmètre ISOS.

2.4.3 Pour le reste, les recourants n'invoquent aucun autre changement de circonstances à l'appui de leur argumentation, en particulier pas l'existence d'un surdimensionnement auquel la commune devrait remédier en vertu de l'art. 15 al. 2 LAT. A supposer même que tel soit le cas, on discerne mal que la parcelle en question, localisée à proximité immédiate du centre de la ville, déjà bâtie et dans un secteur partiellement densifié au cours des dernières décennies, puisse être touché par une telle mesure.

Par ailleurs, l'îlot triangulaire dans lequel s'insère la parcelle n° xx1 a d'ores et déjà fait l'objet d'une densification partielle mais importante. Outre que ce processus a largement concrétisé le PAZ à cet endroit, il a certainement affaibli, comme souligné par le SIP, la pertinence de l'ISOS dans le secteur. Contrairement toutefois à ce que suggèrent les recourants, on ne saurait en tenir rigueur aux autorités communales, puisque cette densification était voulue et permise par le PAZ supposé conforme à l'ISOS de 1979. Surtout, elle a principalement été opérée entre 1990 et 2000, soit avant l'intégration du secteur à l'« *Ensemble 0.4* » en octobre 1998 ou concomitamment à cette intégration dont la publication est de surcroît intervenue en 2004 seulement.

Enfin, l'affirmation du Conseil municipal selon laquelle le secteur est voué à une « *densification certaine* », implicitement susceptible de l'emporter sur l'intérêt patrimonial du secteur, peut sembler péremptoire à ce stade de la révision de la planification. Pour autant, elle n'est pas insoutenable vu la localisation de la parcelle et l'intérêt public

important auquel répond la densification des zones à bâtir qu'entend mettre en œuvre l'autorité précitée (ATF 137 II 23 consid. 4.3 et les références citées). La présence de façades d'attente atteste d'ailleurs que les autorités communales envisageaient par le passé, comme c'est encore le cas aujourd'hui, de poursuivre la densification entamée à cet endroit. La consultation du PDCom remanié et approuvé en 2019 donne encore du crédit aux propos du Conseil municipal. Concernant « [l]a ville du XXème siècle » – dont fait partie la parcelle n° xx1 –, cette planification directrice, certes programmatique, n'en ménage pas moins les intérêts patrimoniaux existants (PDCom, pp. 48 ss) tout en poursuivant l'objectif de « *densifier et requalifier avec doigté* » (PDCom, pp. 54 et 58).

En l'état, il n'appartient pas au Tribunal de juger de l'opportunité de cette politique urbanistique que dénoncent les recourants, seul étant ici pertinent le constat que le PAZ a déjà été concrétisé de manière significative sur cette portion de territoire et que la densification qui en a résulté ne constitue pas un motif en faveur du contrôle incident.

2.4.4 En conclusion, les considérants qui précèdent montrent que les circonstances militent en faveur d'une adaptation du PAZ doivent être fortement relativisées. A l'inverse, l'intérêt à une certaine stabilité du plan – déjà largement concrétisé à cet endroit – ne peut être négligé, en dépit de son ancienneté et de la révision en cours. A l'issue de la nécessaire pesée des intérêts dans le cadre de la première étape, les éléments avancés par les recourants ne constituent pas une modification sensible des circonstances qui l'emporterait *in casu* sur la nécessaire stabilité de la planification actuelle. Il n'y a par conséquent pas lieu de procéder au contrôle incident requis.

2.4.5 En réalité, même à supposer que tel soit le cas, il conviendrait alors de déterminer, dans la seconde étape, quelles seraient les règles d'urbanisme qui devraient, cas échéant, être adaptées aux objectifs de protection de l'ISOS (arrêt du Tribunal fédéral 1C_87/2019 précité consid. 3). S'agissant toutefois d'une démolition, seule entrerait en ligne de compte pour le bâtiment litigieux et, plus généralement pour l'ensemble des constructions de l'« *Ensemble 0.4* », l'interdiction de les démolir doublée de l'obligation de les maintenir. Or, pour les motifs déjà exposés (absence de protection de la maison d'habitation pour elle-même ; portée de l'objectif de protection de l'ISOS concernant l'« *Ensemble 0.4* » ; directives programmatiques du PDCom remanié récemment), une telle solution serait loin de s'imposer. Au reste, les recourants ne s'attachent même pas à démontrer le contraire.

2.5 A toutes fins utiles, le Tribunal précise que le présent arrêt se limite à l'examen de la démolition litigieuse et, partant, ne constitue pas un blanc-seing pour la délivrance

d'une autorisation de construire conforme aux PAZ et RCCZ actuels, comme semble le penser les autorités successives. Si le Conseil municipal devait statuer sur une demande de permis de construire avant l'entrée en vigueur de la planification révisée, il lui incomberait d'examiner la nécessité de procéder à un contrôle incident de la planification au regard du projet – de construction cette fois – soumis par la propriétaire (première étape). Si cela devait s'avérer nécessaire, cette autorité devrait encore déterminer (deuxième étape) si et dans quelle mesure une adaptation du plan serait nécessaire (ATF 148 II précité consid. 3.2 *i.f.* et les références citées), respectivement s'il devrait en découler une constructibilité réduite, une inconstructibilité ou une adaptation des règles d'urbanisme aux objectifs de l'ISOS (arrêt du Tribunal fédéral 1C_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.2).

3. Les recourants reprochent encore à la propriétaire d'avoir délibérément négligé l'entretien de la maison d'habitation sise sur sa parcelle, afin d'obtenir l'autorisation litigieuse, lors même que la décision rendue le 21 octobre 2021 par le Conseil municipal ordonnait sa remise en état en application de l'art. 45 let. a RCCZ.

A cet égard, la décision entreprise mentionne que la maison d'habitation ne fait l'objet d'aucune mesure de protection qui interdirait sa démolition et imposerait son entretien. Par leur argumentation, les recourants se contentent en réalité de réitérer un grief déjà soulevé devant l'instance précédente, sans égard à la motivation de la décision entreprise sur ce point. Faute pour le Tribunal de discerner en quoi cette appréciation contreviendrait au droit et en l'absence de toute explication des recourants à ce sujet, la motivation du Conseil d'Etat sur ce point doit être confirmée.

A toute fins utiles, on ajoutera que la décision du 21 octobre 2021 « *sommait la propriétaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité du bâtiment et de ses alentours, et éviter l'intrusion de tiers* ». En d'autres termes, l'autorité n'exigeait pas l'entretien du bâtiment en vue de son maintien, mais considérait uniquement que la construction présentait un risque sécuritaire pour les tiers, auquel devait remédier la propriétaire. Or, la démolition litigieuse participera manifestement à la sécurisation des lieux et s'avère donc conforme à l'ordre de remise en état évoqué, ce qui prive le grief de toute portée.

4. S'agissant du « *saucissonnage* » des procédures dénoncé par les recourants, le propos n'est pas davantage pertinent. Les intéressés l'affirment sans toutefois expliquer les motifs qui rendraient « *intolérable* » que la propriétaire mène deux procédures distinctes relatives à la démolition, d'une part, et à la construction d'un nouveau bâtiment,

d'autre part. Il n'y en a en réalité pas, puisque la démolition et la construction n'entretiennent en l'occurrence 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). Par ailleurs, les recourants bénéficient 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 ne sont pas lésés par le procédé.

5. Pour le reste, les critiques des recourants concernant l'abattage d'arbres sur la parcelle excèdent le cadre du présent litige (sur la délimitation de celui-ci, cf. p. ex. ACDP A1 21 68 du 14 février 2022 consid. 2.1), dans la mesure où cette coupe a fait l'objet de décisions distinctes susceptibles de recours. Les griefs y relatifs sont par conséquent irrecevables.

6. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours (art. 60 al. 1 LPJA par renvoi de l'art. 80 al. 1 let. e LPJA).

Succombant, les recourants supporteront, solidairement entre eux, un émolument de justice fixé, notamment au vu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, à 1500 fr. (art. 88 al. 2, 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1 et 25 LTar). Ils n'ont pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA *a contrario*). X _____ et consorts, débiteurs solidaires, verseront des dépens à H _____, qui a pris une conclusion en ce sens et obtient gain de cause (art. 91 al. 1 LPJA). Eu égard à l'activité déployée par son mandataire, qui a principalement consisté en la rédaction d'un mémoire de réponse (5 pages) Le montant des dépens est fixé à 1500 fr. (débours et TVA inclus).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce :

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X _____ et Y _____, Z _____ et B _____, D _____, E _____, F _____ et G _____, solidairement entre eux.
3. X _____ et Y _____, Z _____ et B _____, D _____, E _____, F _____ et G _____, débiteurs solidaires, verseront à H _____, un montant de 1500 fr. à titre de dépens.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître Pierre Chiffelle, avocat à Vevey, pour X _____ et Y _____, Z _____ et B _____, D _____, E _____, F _____ et G _____, à Maître Patrick Fontana, avocat à Sion, pour H _____, au Conseil communal de C _____, à C _____, ainsi qu'au Conseil d'Etat, à Sion.

Sion, le 15 mars 2024