



RECUEIL DE JURISPRUDENCE (RJ)  
INSTANCE: TRIBUNAL FÉDÉRAL  
ARRÊT: 1C\_240/2024  
DATE DU JÜGEMENT: 28.04.2025  
RÉSUMÉ DANS: RJ ESPACESUISSE N° 7070

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori

ARRÊT TF 1C\_240/2024

## DÉMOLITION DANS UN PÉRIMÈTRE ISOS

**En l'espèce, l'autorisation de démolir un bâtiment se trouvant dans un périmètre ISOS est confirmée. On ne peut pas reprocher à la propriétaire un comportement constitutif d'un abus de droit.**

Im vorliegenden Fall wird die Bewilligung zum Abbruch eines Gebäudes in einem ISOS-Gebiet bestätigt. Der Eigentümerin kann kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen werden.

Nel caso in esame, l'autorizzazione alla demolizione di un edificio situato in un perimetro ISOS è confermata. Non si può rimproverare alla proprietaria un comportamento che costituisca un abuso di diritto.

## DÉMOLITION DANS UN PÉRIMÈTRE ISOS

### Résumé du: RJ EspaceSuisse N° 7070

**La société G. SA est propriétaire d'une parcelle de la commune de Sion, comprise dans un secteur recensé à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) en catégorie « AB » avec un objectif de sauvegarde « A ». Elle supporte actuellement une maison d'habitation ainsi que deux annexes en mauvais état depuis plusieurs années. En 2021, le Conseil municipal de Sion a prononcé un ordre de remise en état. En janvier 2022, G. SA a requis une autorisation portant sur la démolition des bâtiments existants en vue d'une prochaine construction. Le projet a suscité plusieurs oppositions, notamment celles de B.A., A.A. et consorts. En mai 2022, le Conseil municipal a levé les oppositions et délivré l'autorisation requise. Les opposants ont vainement recouru contre cette décision auprès du Tribunal cantonal du Valais. Le Tribunal fédéral a confirmé ce jugement.**

#### Consid. 2

Dans un premier grief, les recourants reprochent au Tribunal cantonal de ne pas avoir sanctionné les autorités l'ayant précédé, alors qu'il avait pourtant constaté que celles-ci ne s'étaient pas penchées sur la problématique du contrôle préjudiciel de la planification.

Selon la jurisprudence, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence. Dans le cas présent, le Tribunal cantonal a jugé que les autorités précédentes avaient implicitement écarté la nécessité d'un contrôle incident en délivrant l'autorisation de démolir le bâtiment de la parcelle. Il a ensuite relevé que le Conseil d'État avait bel et bien

examiné la portée de l'ISOS et que les parties avaient pu se déterminer sur le contrôle préjudiciel devant le Tribunal cantonal, lequel a ensuite analysé le grief et a confirmé la démolition. Le droit d'être entendu des recourants n'a donc pas été violé.

#### Consid. 3

En application de l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), la jurisprudence commande de tenir compte de l'ISOS dans le cadre de la

pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites. L'ISOS doit être pris en considération dans chaque cas, y compris pour des tâches cantonales ou communales, comme expression d'un intérêt fédéral. Une atteinte reste toutefois possible si elle ne compromet ni l'identité de l'objet protégé ni le but de sa protection.

En l'espèce, la maison concernée ne présente aucun intérêt patrimonial. Elle n'est notamment pas recensée en tant qu'élément individuel. En effet, la protection ISOS vise le caractère résidentiel du quartier, fondé sur l'homogénéité du type de construction. La démolition de la maison sur la parcelle en question ne met donc pas en péril cet objectif. Les recourants n'arrivent pas à démontrer que la démolition du bâtiment en question remettrait en question l'objectif de protection de l'ISOS. Cela d'autant plus que, pour l'heure, il n'est pas question de la réalisation d'un projet de construction nouvelle susceptible de porter atteinte à l'homogénéité du secteur protégé par l'inventaire.

#### Consid. 4

Finalement, les recourants se plaignent d'un abus de droit. Selon eux, un entretien adéquat du bâtiment et de la végétation de la parcelle aurait conduit la commune à refuser la démolition, car cette dernière aurait alors compromis l'objectif de protection ISOS. Les recourants en déduisent qu'un délabrement volontaire du bâtiment et de ses alentours aurait eu pour but d'en obtenir aisément la suppression.

L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) est toujours réservé. Il ne doit cependant être admis que restrictivement. Dans le cas présent, le Conseil municipal a ordonné une remise en état en octobre 2021. Il s'agissait cependant concrètement d'assurer la sécurité et la salubrité du bâtiment et de ses alentours. L'entretien ordonné reposait donc sur des motifs de police et ne visait pas le maintien du bâtiment pour des motifs liés à la préservation du patrimoine. On ne discerne donc pas ce qui aurait imposé le maintien du bâtiment pour des motifs patrimoniaux, respectivement en aurait interdit la démolition. Par conséquent, l'attitude de la propriétaire intimée ne peut pas être considérée comme un abus de droit.

Il s'ensuit que le recours est rejeté.

## JUGEMENT ORIGINAL

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C\_240/2024

Arrêt du 28 avril 2025

Ire Cour de droit public

Composition  
MM. les Juges fédéraux Haag, Président,  
Kneubühler et Merz.  
Greffier : M. Alvarez.

Participants à la procédure

A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_,  
C. \_\_\_\_\_,  
D. \_\_\_\_\_,  
E. \_\_\_\_\_,  
F. \_\_\_\_\_,

tous représentés par Me Stéphane Riand, avocat,  
recourants,

contre

G. \_\_\_\_\_ SA, représentée par Me Patrick Fontana, avocat,  
intimée,

Conseil communal de Sion, Administration communale, Hôtel de Ville, 1950 Sion 2,  
Conseil d'État du canton du Valais, place de la Planta, Palais du Gouvernement, 1950 Sion.

Objet

Autorisation de démolir,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais du 15 mars 2024 (A1 23 40).

Faits :

**A.**

La société G. \_\_\_\_\_ SA est propriétaire de la parcelle n° 657, plan 10, de la commune de Sion, sise à la rue U. \_\_\_\_\_, dans le secteur "Creusets d'en Haut"; ce secteur est compris dans l'Ensemble 0.4 recensé à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après: ISOS), en catégorie "AB" avec un objectif de sauvegarde "A".

La parcelle n° 657 présente une surface d'environ 988 m<sup>2</sup>; elle est colloquée en zone mixte 1 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement

de construction et de zone (RCCZ) de la commune de Sion, adoptés par le conseil général le 21 juin 1988 et homologués par le Conseil d'État du canton du Valais le 28 juin 1989. Ce bien-fonds supporte actuellement une maison d'habitation (148 m<sup>2</sup>) ainsi que deux annexes (26 et 28 m<sup>2</sup>). 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. La parcelle se trouve dans un tissu bâti hétérogène, constitué de maisons d'habitation (de un à trois logements sur un à trois niveaux) ainsi que de grands bâtiments locatifs dont certains incluent des surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

**B.**

Par décision du 21 octobre 2021, pour des motifs de sécurité et de salubrité, le Conseil municipal de Sion a autorisé l'abattage de trois arbres plantés sur la parcelle n° 657. Il a par ailleurs prononcé 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. Le 13 janvier 2022, G. \_\_\_\_\_ SA a requis une autorisation portant sur la démolition du bâtiment existant, en vue d'une prochaine construction. Mis à l'enquête publique le 21 janvier 2022, le projet a suscité plusieurs oppositions, dont celles de B.A. \_\_\_\_\_ et A.A. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ (ci-après: B.A. \_\_\_\_\_ et consorts).

Le 7 mars 2022, le projet a été transmis aux différents services cantonaux intéressés pour préavis. Le 21 mars 2022, le Service cantonal immobilier et patrimoine (ci-après: SIP) a en particulier émis un préavis favorable. Le 12 mai 2022, le Conseil municipal a levé les oppositions et délivré l'autorisation requise.

Le 23 juin 2022, les opposants prénommés ont formé recours contre cette décision au Conseil d'État, qui l'a rejeté par décision du 25 janvier 2023. Le 2 mars 2023, B.A. \_\_\_\_\_ et consorts se sont pourvus devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal du Valais. Par arrêt du 15 mars 2024, la Cour cantonale a rejeté le recours; elle a en substance considéré que l'implantation du bâtiment litigieux au sein d'un périmètre recensé à l'ISOS ne s'opposait pas à sa démolition.

**C.**

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, B.A. \_\_\_\_\_ et consorts demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal du 15 mars 2024. Ils requièrent également l'effet suspensif, accordé par ordonnance du 27 juin 2024.

Le Tribunal cantonal renonce à se déterminer, de même que le Conseil d'État. La Ville de Sion

demande le rejet du recours. La propriétaire intimée conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Les recourants répliquent et maintiennent leurs conclusions. Ces derniers se sont encore exprimés par acte du 13 août 2024.

## Considérant en droit :

### 1.

**1.1.** Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans une cause relevant du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont participé à la procédure devant le Tribunal cantonal. En tant que voisins directs de la parcelle n° 657, il sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'autorisation de démolir le bâtiment qui s'y trouve et ont un intérêt digne de protection à en obtenir l'annulation ou la modification (art. 89 al. 1 LTF). Les recourants ne formulent cependant qu'une conclusion cassatoire, sans requérir une nouvelle décision; une telle conclusion est en principe irrecevable (cf. art. 107 al. 2 LTF). Leurs revendications tendant à l'annulation de l'autorisation de démolir et au maintien du bâtiment concerné ressortant toutefois des motifs de leur recours, il sera tout de même entré en matière (cf. **ATF 137 II 313** consid. 1.3; **133 II 409** consid. 1.4; arrêt 9C\_181/2024 du 27 mars 2025 consid. 1.2 et les arrêts cités).

**1.2.** En réplique, les recourants ne se limitent pas à se déterminer sur les arguments soulevés par les autres parties en réponse au recours; ils font en effet valoir des arguments nouveaux. Or, selon la jurisprudence, le droit de réplique déduit des art. 6 CEDH et 29 al. 2 Cst. n'a pas vocation à permettre à la partie recourante de présenter ainsi au Tribunal fédéral des critiques nouvelles ou des griefs qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours (cf. **ATF 143 II 283** consid. 1.2.3; **135 I 19** consid. 2.1); la partie recourante ne saurait, par ce biais, remédier à une motivation défailante ou encore compléter les motifs de son recours. Admettre le contraire aurait pour conséquence de prolonger le délai légal de recours, ce que prohibe expressément l'art. 47 al. 1 LTF, et de créer des inégalités de traitement. Dans cette mesure, le Tribunal fédéral ne tiendra pas compte des explications et éléments nouveaux présentés au-delà du délai de recours, ceux-ci étant irrecevables.

**1.3.** À l'appui de leur ultime écriture du 13 août 2024, les recourants produisent une photographie récente du site concerné par la procédure. S'agissant d'une pièce nouvelle, et dès lors qu'il n'est pas

démontré que celle-ci résulterait de la décision de l'autorité précédente, elle est irrecevable; il en va de même de l'argumentation déduite de ce cliché (cf. art. 99 LTF).

### 2.

Dans un premier grief intitulé "contrôle incident", les recourants se plaignent en réalité d'une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent en particulier au Tribunal cantonal de ne pas avoir sanctionné les autorités l'ayant précédé, alors qu'il avait pourtant constaté que celles-ci ne s'étaient pas penchées sur la problématique du contrôle préjudiciel de la planification; et d'avoir ainsi examiné pour la première fois cette question en "fonctionn[ant] en l'espèce comme une autorité communale de première instance".

**2.1.** Selon la jurisprudence, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (**ATF 141 V 557** consid. 3.2.1; arrêt 1D\_1/2024 du 21 février 2025 consid. 4). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (**ATF 135 I 187** consid. 2.2 p. 190; **126 I 19** consid. 2d/bb p. 24). Sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (**ATF 135 I 279** consid. 2.6.1; **133 I 201** consid. 2.2; **118 Ib 111** consid. 4b; **116 Ia 94** consid. 2).

Les griefs de violation des droits fondamentaux sont soumis à des exigences de motivation accrues (cf. art. 106 al. 2 LTF). La partie recourante doit alors mentionner les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ceux-ci auraient été violés (**ATF 146 I 62** consid. 3; **141 IV 369** consid. 6.3; **136 II 489** consid. 2.8).

**2.2.** En l'occurrence, le Tribunal cantonal a estimé que les autorités précédentes avaient implicitement nié la nécessité de procéder à un contrôle incident en délivrant l'autorisation de démolir le bâtiment sis sur la parcelle n° 657, respectivement en la confirmant. Si elles n'avaient pas formellement statué sur ce grief c'était en raison du fait que celui-ci n'avait été soulevé qu'au stade du recours auprès du Tribunal cantonal. Celui-ci a ainsi écarté la violation du droit d'être entendu. Il a ensuite souligné que le Conseil d'État avait quoi qu'il en fût examiné la portée de l'ISOS - sur lequel se fonde pour l'essentiel la demande de contrôle incident - et retenu que les autorités et parties avaient pu se déterminer sur la question du contrôle préjudiciel dans le cadre de la procédure devant le Tribunal cantonal. Ce dernier a

ensuite procédé à l'examen détaillé de ce grief, considérant en particulier l'âge du plan, les modifications de l'ISOS postérieures à l'adoption du plan et l'intérêt public à la préservation du patrimoine pour confirmer la démolition litigieuse.

En dépit des exigences accrues de motivation applicables au recours en matière de droit public (cf. art. 106 al. 2 LTF), les recourants ne discutent pas cette appréciation. Leurs assertions quant à la prétendue délivrance d'autorisations illicites pour d'autres projets réalisés sur le territoire communal ou encore leurs affirmations, selon lesquelles la commune, de même que le Conseil d'État, ne seraient assurément pas des autorités scrupuleuses, sont hors de propos et ne démontrent pas l'existence d'une violation du droit d'être entendu. Au reste, dès lors que la cour cantonale dispose d'une pleine cognition en fait et en droit (cf. art. 78 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 [RS/VS 172.6]), un vice éventuel se serait en tout état de cause trouvé guéri, les parties ayant pu se prononcer sur cette problématique; cette dernière fait d'ailleurs - on l'a dit - l'objet d'une analyse complète par l'instance précédente.

En définitive, ne répondant pas aux exigences de motivation découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, le grief est irrecevable.

### 3.

Dès lors que les recourants se prévalent uniquement de la modification de l'ISOS postérieure (modification de 1998, publiée en 2004) à l'adoption du plan d'affectation, la question du contrôle préjudiciel ne revêt ici pas de portée propre: en application de l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1<sup>er</sup> juillet 1966 (LPN; RS 451), la jurisprudence commande en effet - et en tout état de cause - de tenir compte de l'ISOS dans le cadre de la pesée des intérêts exigée en matière de préservation des sites (cf. art. 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 [OAT; RS 700.1]; cf. arrêts 1C\_14/2023 du 13 mars 2025 consid. 4.1; 1C\_391/2023 du 8 août 2024 consid. 6.1; voir également arrêt 1C\_609/2021 du 21 décembre 2022 consid. 5-5.2). L'inventaire ISOS doit ainsi être pris en considération dans chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement, comme en l'espèce, 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 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.1.2 et 1C\_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.1.2).

**3.1.** En l'espèce, la cour cantonale a en substance retenu que la maison d'habitation concernée ne présentait aucun intérêt patrimonial; elle n'était en particulier pas recensée en tant qu'élément individuel,

pas plus que les autres constructions du site (cf. Fiche ISOS, Commune de Sion, carte p. 20 et tab. p. 24 s.). La protection ISOS portait sur le caractère résidentiel du quartier en raison de l'homogénéité du type de construction, à savoir des maisons composées de un à trois logements, ce que confirmait la mention des immeubles locatifs en tant qu'éléments perturbateurs (*ibid.*). La démolition de la maison sise sur la parcelle no 657 n'était ainsi pas de nature à mettre en péril cet objectif, la question de la nouvelle construction n'étant pas en cause.

**3.2.** Au stade du recours fédéral, les recourants ne critiquent pas sérieusement cette appréciation. Ils soutiennent certes que la démolition du bâtiment sis sur la parcelle no 657 remettrait en question l'objectif de protection de l'ISOS. Toutefois, outre que ces critiques sont soulevées, plus tard dans le recours, en lien avec le grief d'abus de droit qui sera examiné ci-après (cf. consid. 4), elles ne démontrent pas en quoi la destruction de ce bâtiment serait susceptible de compromettre les objectifs de protection de l'ISOS. On ne discerne en particulier pas en quoi le fait que la parcelle se trouve au sein d'un ensemble ISOS (Ensemble 0.4), et non dans un périmètre ISOS, plus étendu, commanderait de revenir sur l'appréciation de l'instance précédente. D'autant, qu'il n'est pas contesté que le bâtiment ne bénéficie pas d'une protection propre, celui-ci n'étant pas recensé en tant qu'élément d'intérêt, et qu'il n'est, pour l'heure, pas question de la réalisation d'un projet de construction nouvelle susceptible de porter atteinte à l'homogénéité du secteur protégé par l'inventaire.

**3.3.** Ainsi et à le supposer recevable, le grief doit être rejeté. Il peut au surplus être renvoyé aux considérants pertinents de l'arrêt attaqué, dans lesquels l'instance précédente se livre à un examen soigné et circonstancié de la situation, spécialement sous l'angle de la préservation du patrimoine (en particulier arrêt attaqué, consid. 2.4.2-2.4.2.3; cf. art. 109 al. 3 LTF).

### 4.

Les recourants se plaignent encore d'un abus de droit et d'une constatation manifestement inexacte des faits. Selon eux, si le bâtiment en cause - plus largement, la parcelle et l'ensemble de la végétation s'y trouvant - avait été régulièrement entretenu, respectivement si son entretien par substitution avait été ordonné par les autorités compétentes, la commune aurait adopté un autre point de vue s'agissant de sa démolition; elle n'aurait en particulier pas pu retenir que celle-ci ne compromettrait pas l'objectif de protection de l'ISOS. Les recourants en déduisent qu'un délabrement volontaire de ce bâtiment - et de ses alentours - procéderait, le cas échéant, d'un abus de droit visant à en obtenir aisément la suppression. Aussi, à suivre les recourants, le Tribunal cantonal ne pouvait-il laisser indécis la question de savoir si le défaut d'entretien reproché à la

propriétaire était ou non volontaire et la cause devrait, pour ce motif, lui être renvoyée.

**4.1.** L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC [RS 210]) est toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (**ATF 143 III 279** consid. 3.1; **140 III 583** consid. 3.2.4; **137 III 625** consid. 4.3; **135 III 162** consid. 3.3.1).

**4.2.** La cour cantonale a rappelé que dans sa décision du 21 octobre 2021 (cf. Faits, let. B) - dont les recourants s'étaient prévalus dans leur recours cantonal -, le Conseil municipal avait ordonné une remise en état en application de l'art. 45 RCCZ. Cette disposition prévoit notamment que les façades, les abords et les clôtures de tout bâtiment, quelle que soit sa destination, doivent être entretenus et avoir un aspect convenable; le Conseil municipal est en droit d'exiger les restaurations et réparations nécessaires (let. a); le Conseil municipal ordonnera la démolition ou la transformation des constructions ou ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect d'un paysage ou d'un quartier, alors même qu'ils ne mettent pas en danger la sécurité publique (let. b). Cette première décision tendait certes à une remise en état. Mais, à l'examen, il s'agissait concrètement d'assurer la sécurité et la salubrité du bâtiment et de ses alentours, notamment par l'abattage de trois arbres, et d'éviter l'intrusion de tiers (squatteurs). L'entretien ordonné reposait ainsi sur de purs motifs de police et ne visait pas le maintien du bâtiment pour des motifs liés à la préservation du patrimoine. Cette décision répète en outre que cette maison d'habitation ne fait l'objet d'aucune mesure de protection, ce qui n'est contesté ni sous l'angle de l'ISOS - on l'a vu -, ni au demeurant sous l'angle de la réglementation communale, si bien qu'on ne discerne pas ce qui en aurait imposé l'entretien pour des motifs patrimoniaux, respectivement en aurait interdit la démolition; les recourants ne s'en expliquent d'ailleurs pas, pas plus qu'ils n'exposent ce qui aurait prohibé l'abattage des arbres, initialement présents sur la parcelle, pour des motifs de salubrité. En définitive, faute d'explications concrètes et en l'absence de démonstration de l'existence d'une éventuelle obligation fondée sur la protection du patrimoine ayant imposé l'entretien et le maintien en état de la maison, respectivement interdit sa démolition, on ne saurait voir dans l'attitude de la propriétaire intimée - eût-elle été volontaire - un abus de droit.

**4.3.** Le grief est écarté.

**5.** Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ceux-ci verseront en outre des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 2 LTF).

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

- 1.** Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- 2.** Les frais de justice, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
- 3.** Une indemnité de 3'000 fr. est allouée à l'intimée, à titre de dépens, à la charge solidaire des recourants.
- 4.** Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, au Conseil communal de Sion, au Conseil d'État du canton du Valais ainsi qu'à la Cour de droit public du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 28 avril 2025

Au nom de la Ire Cour de droit public  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Haag

Le Greffier : Alvarez