

Secteur des Vergers - (Maragnéna-Bramois) - Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) - Traitement des oppositions

La mise à l'enquête publique du 17 novembre 2017 a soulevé les oppositions suivantes :

- 1) Madame et Monsieur Anne et Antoine Favre, par Me Steve Quinnodez (parcelle n° 8884) :

«

Agissant pour Mme Anne Favre, selon procuration jointe, j'ai l'honneur de vous adresser la présente
OPPOSITION

et

RESERVE DE DROIT

contre la décision de la Ville de Sion concernant la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) en ce qui concerne le secteur des Vergers (Maragnéna-Bramois), publiée dans le Bulletin officiel du canton du Valais du 17 novembre 2017.

I. EN FAITS

1. *Mme Anne Favre est propriétaire de la parcelle No 8884, folio 96, zone mixte 2 au lieudit Les Vergers (Grand Champsec - Maragnéna) sur le territoire de la Commune de Sion.*
2. *Sur cette parcelle sont érigés de longue date une maison d'habitation unifamiliale, un rural, un garage et diverses dépendances.*
3. *De forme allongée, la parcelle No 8884 se situe au pied du coteau des Maragnénaz en contrebas de la route d'Hérens. Elle totalise une surface de 3'032 m².*
4. *L'accès à la parcelle No 8884 est assuré par le chemin de Maragnénaz.*
5. *La parcelle No 8884 est classée en zone mixte 2 et est destinée à l'habitat, aux bureaux, aux commerces et aux ateliers, dépôts et caves selon le plan d'affectation des zones et le règlement communal des constructions et des zones.*
6. *La parcelle No 8884 est équipée au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire.*
7. *Par le passé, le rural sis sur la parcelle No 8884 était exploité par Mme Anne Favre.*
8. *En raison de son âge, Mme Anne Favre a été contrainte de mettre un terme à son activité d'agricultrice.*
9. *Un projet de transformation et de changement d'affectation du rural est à l'étude.*
10. *Par publication dans le Bulletin officiel du canton du Valais du 17 novembre 2017, la Ville de Sion a soumis à l'enquête publique la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) pour le secteur des Vergers (Maragnéna-Bramois).*
11. *Selon dite décision, la parcelle No 8884 sera déclassée en zone agricole.*

II EN DROIT

1. Préambule

A titre liminaire, je relève que des pourparlers ont été engagés entre ma mandante et la Ville de Sion, par son Président, pour trouver une solution équitable. Dits pourparlers n'ayant pour l'heure pas abouti, ma mandante n'a pas d'autre choix que de déposer la présente opposition pour préserver ses droits. Elle demeure bien évidemment disposée à réexaminer sa position si une solution devait être trouvée.

2. Recevabilité

En application de l'art. 34 al. 4 de la Loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT), le délai d'opposition de vingt jours court à compter de la date de la publication de la décision. En l'espèce, la décision de la Ville de Sion a été publiée dans le Bulletin officiel du canton du Valais le 17 novembre 2017. La présente écriture est ainsi recevable selon les règles relatives au délai d'opposition.

2/4

La présente écriture qui contient l'exposé des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve ainsi que des conclusions respecte les conditions de forme posées par l'article 48 LPJA.

L'opposition formée par Mme Anne Favre est dès lors pleinement recevable quant à la forme.

3. Au fond

3.1 Sur l'opposition

Mme Anne Favre forme opposition contre cette décision pour les motifs suivants:

- La parcelle No 8884 n'est pas utile au but recherché par la zone réservée (infra a);
- Le déclassement de la parcelle No 8884 en zone agricole n'est pas envisageable et n'est pas conforme aux principes de l'aménagement du territoire (infra b);

a) La parcelle No 8884 n'est pas utile au but recherché par le déclassement.

Selon le dossier de mise à l'enquête publique, la modification des zones a pour objectif:

> de renforcer la césure paysagère Est;

> de compenser la surface nécessaire à la création de la nouvelle zone industrielle aux Iles (Grély).

S'agissant de la césure paysagère Est, le déclassement peut s'expliquer pour la parcelle No 2349 qui comprend une grande partie du verger de Bramois. Par contre, il ne se justifie pas pour les autres parcelles et en particulier pour la parcelle No 8884. En effet, l'objectif de cette mesure est de préserver de toute nouvelle construction la césure verte existante. Pour cela, il y a donc lieu de distinguer les parcelles non bâties des parcelles bâties. Sur la parcelle No 8884 sont érigés depuis plusieurs décennies une maison d'habitation, un rural, un garage et diverses dépendances. La parcelle est entièrement équipée et bénéficie d'un accès direct au réseau routier par le chemin de Maragnéna. Dans ces circonstances, il y a lieu de constater que la parcelle No 8884 n'est pas propre à atteindre le but visé par le déclassement. S'agissant de l'échange de surfaces entre le secteur des Vergers et celui des Iles, la parcelle n° 8884 n'est pas utile dans la mesure où elle n'entre pas dans les surfaces d'assolement nécessaires pour compenser la perte attendue aux Iles.

Force est dès lors de constater que la parcelle n° 8884 n'est pas utile au but recherché par le déclassement.

b) Le déclassement en zone agricole de la parcelle No 8884 n'est pas conforme aux principes de l'aménagement du territoire.

Le déclassement en zone agricole de la parcelle n° 8884 soulève plusieurs problèmes eu égard au respect des principes fondamentaux d'aménagement du territoire. A la différence de la zone à bâtir, la zone agricole est considérée comme une zone préservant le sol. Selon l'art. 16 LAT, la zone agricole doit servir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délaissement et à assurer l'équilibre écologique. L'art. 16 LAI ajoute que la zone agricole devrait être maintenue autant que possible libre de toute construction. Or, force est de constater, d'une part, que la parcelle No 8884 comprend des constructions non conformes à la zone agricole et, d'autre part, qu'elle est et sera utilisée à l'avenir à des fins sans rapport avec l'agriculture. Dans ces circonstances, le déclassement de la parcelle n° 8884 n'est pas conforme aux principes qui sous-tendent la zone agricole.

Pour tous ces motifs, Mme Aune Favre s'oppose au déclassement de sa parcelle.

3.2 Sur la réserve de droit

Mme Anne Favre réserve tous ses droits en lien avec le versement d'une juste indemnité pour la restriction de son droit de propriété en cas de déclassement de sa parcelle.

Veuillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de mes sentiments distingués. »

a) Recevabilité

Il est rappelé qu'ont qualité pour former opposition les personnes touchées par les mesures d'aménagement ou qui possèdent un intérêt digne de protection – de droit ou de fait – à ce qu'elles soient annulées ou modifiées (art. 34 al. 2 LcAT). Celles-ci doivent retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la mesure contestée qui permette d'admettre qu'elles sont touchées dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 133 II 249 c. 1.3.1 p. 252, 468 c. 1 p. 470). Il incombe à l'opposant d'alléguer les faits qu'il considère comme propres à fonder sa qualité pour agir lorsqu'ils ne ressortent pas à l'évidence de la décision attaquée ou du dossier de la cause (ATF 133 II 249 c. 1.1 p. 251).

En l'occurrence, le conseil municipal constate que les opposants sont propriétaires de la parcelle n° 8884, qui est située dans le périmètre du changement de zone. Dans la mesure où ils invoquent que le changement de zone porte atteinte à leurs intérêts, ils disposent donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

La qualité pour agir doit ainsi leur être reconnue. Déposée dans le délai de 20 jours prévu par l'article 34 al. 4 LcAT, leur opposition est donc recevable en la forme.

b) Conciliation

Les opposants ont été entendus lors de la séance de conciliation du 28 mai 2018. Lors de cette séance, ils ont proposé que la commune leur cède la parcelle n° 2349 de manière à compenser la perte de valeur de leur terrain causé par le changement de zone. Par décision du 20 juin 2018, le conseil municipal a refusé cette proposition, estimant que les conditions d'une indemnisation n'étaient pas remplies. Il est à relever qu'au mois de janvier 2018, les opposants avaient eux-mêmes refusé une proposition transactionnelle de la Ville qui visait à un rachat de leur terrain par celle-ci.

Au vu de ce qui précède, il faut constater l'échec de la conciliation. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

L'opposition est fondée sur les motifs suivants: 1) Le déclassement de la parcelle n° 8884 en zone agricole n'est pas utile au changement de zone; 2) Ce déclassement n'est pas conforme aux principes de l'aménagement du territoire, notamment ceux ancrés à l'article 16 LAT qui prescrit que la zone agricole devrait être maintenue autant que possible libre de toute construction; or, selon les opposants, la parcelle comprend des constructions non conformes avec la zone agricole.

Il est rappelé que l'opposition ne peut porter que sur la violation du droit public (y compris l'exercice insuffisant ou l'abus du pouvoir d'appréciation), la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents ou l'inopportunité de la mesure (cf. art. 33 al. 3 let. b LAT). Les griefs ayant un caractère de droit privé ou tendant à l'octroi d'une indemnisation sont irrecevables (art. 35 al. 2 LcAT).

Le premier grief des opposants a trait à la nécessité de la mesure. Conformément à ce qui précède, un tel grief, fondé sur le droit public, est recevable.

En l'espèce, le déclassement en zone agricole apparaît justifiée afin de préserver la césure verte située à l'Est de la ville et de contenir la pression foncière à l'intérieur de la Ville.

De tels objectifs découlent directement du plan directeur communal. Celui-ci a fixé la valorisation du paysage et de l'environnement en tant que cadre de vie comme l'une des quatre politiques prioritaires à suivre, dans la mesure où celle-ci est déterminante pour la qualité et l'attractivité future de la Ville. À ce titre, le plan directeur communal précise que l'environnement et la nature doivent être mieux valorisés, car ils constituent un atout sous-utilisé par la Ville de Sion, et toute réalisation doit intégrer cette dimension. Il en découle qu'il convient de préserver et de valoriser les vastes césures vertes entre Bramois et Sion et entre l'aéroport et Conthey, comme des éléments structurants du développement de Sion et de son paysage. Le plan directeur communal dispose à cet effet que « *le respect des limites de la ville détermine la qualité du paysage* » et que le respect des silhouettes urbaines et des limites constitue « *l'un des principes fondamentaux du Plan directeur communal* ». Pour y parvenir, il s'agit de « *privilégier l'urbanisation vers l'intérieur, ou, en d'autres termes, de contenir le développement de la Ville en la construisant d'abord à l'intérieur de ses limites actuelles* ». Dans cette optique, « *les deux vastes césures vertes qui délimitent la ville dense constituent un élément essentiel de cette stratégie* » :

- À l'Est, l'entrée paysagère « composite » entre Sion et Uvrier + Bramois est occupée par le golf au Nord, l'Hôpital au centre et des vergers de pommiers au sud. Malgré

son occupation pour différentes activités, la dominante verte qui se lit clairement depuis les coteaux justifie cette dénomination de « césure verte ».

- *À l'Ouest, l'entité paysagère « symétrique se glisse entre l'aéroport, Châteauneuf et Conthey, et englobe le secteur des loisirs des Iles au Sud, et la Crête des Maladaires et Mont-d'Orge au Nord. »*

Ce changement de zone s'impose également pour satisfaire aux objectifs fixés par le concept « AggloSion », qui vise à assurer la continuité paysagère entre les deux versants de la vallée du Rhône par la préservation des corridors verts agissant en qualité d'élément structurants de la vallée. En effet, selon ledit concept, *« avec le renforcement du cœur de l'agglomération en plaine, la conservation et le renforcement de ces vides centraux sont essentiels à la qualité de vie et à la beauté du paysage »*. Par leurs positions, ils deviennent des espaces publics de référence pour tous les habitants de l'agglomération (loisirs, détente, lieux de production agricole).

Dès lors, le déclassement en zone agricole du secteur « Les Vergers » à Bramois joue un rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs précités, en permettant de préserver ce secteur de tout développement urbanistique qui s'avérerait contraire à la politique de la Ville en matière d'urbanisation contenue vers l'intérieur et de préservation et valorisation de ses éléments naturels périphériques. En outre, le périmètre défini permet une vision globale et homogène dans cette perspective paysagère de césure verte. Il assure une cohérence territoriale de coteau à coteau.

Par ailleurs, le changement de zone va dans le sens du développement souhaité par le canton, en mettant en place une alternance agricole entre deux entités urbanisées. Cela aura également des effets positifs sur le maillage écologique, le dézonage permettant de renforcer et d'améliorer les liaisons existantes. L'objectif de disposer de surfaces fertiles et compactes pour l'agriculture intensive est également rempli.

La modification de zones des Vergers répond également au second principe directeur du développement territorial cantonal, en permettant une augmentation du contingent des surfaces d'assolement. Cet objectif correspond à celui d'espace multifonctionnel ancré dans le concept cantonal de développement territorial (CCDT):

"Cet espace multifonctionnel de la plaine du Rhône comprend « les grandes surfaces agricoles (prés, pâturages, terres arables) de la vallée du Rhône ainsi que les surfaces arboricoles fruitières, viticoles et horticoles comprises entre Salquenen et Martigny ». Il s'appuie sur des sous-centres régionaux ayant des activités mixtes (industries, artisanat, commerces,...).

Le développement spatial souhaité pour cet espace, qui remplit diverses fonctions (habitat, économie, agriculture, protection contre les crues et protection du paysage), et de favoriser « un aménagement guidé par une stratégie supracommunale et suprarégionale s'appuyant sur la troisième correction du Rhône en vue de résoudre durablement les conflits d'intérêts entre les différentes utilisations du sol. Les surfaces agricoles ouvertes et de culture intensive alternent avec des espaces naturels interconnectés au niveau écologique et des espaces urbanisés. L'agriculture intensive dispose de bonnes conditions grâce à des surfaces fertiles et compactes d'une certaine étendue »".

Ce principe est également ancré dans le deuxième principe directeur du développement territorial (CCDT), comme suit:

"Valoriser et préserver le cadre de vie et les ressources naturelles de manière équilibrée.

Le Valais dispose d'un paysage culturel et naturel unique ainsi que de grands potentiels de ressources renouvelables, notamment pour la production d'énergie. Sachant que les ressources en sol sont limitées, le grand défi du canton du Valais est de maintenir l'équilibre entre un développement économique à long terme et une protection adéquate de ses ressources naturelles. Pour ce faire, il y a lieu de garantir une harmonie entre une croissance économique saine – dans les domaines de

l'industrie, du commerce, du tourisme, de la production d'énergie et de l'agriculture – et une utilisation rationnelle des ressources naturelles. Ainsi, une utilisation mesurée du sol, en particulier dans la plaine du Rhône, doit être assurée pour maintenir les surfaces d'assolement. Les espaces ouverts sont conservés et la protection du paysage culturel et naturel doit être assurée à long terme."

Ce changement d'affectation du secteur des Vergers répond également aux principes suivants de la stratégie du développement territorial (CCDT), dans le domaine de l'agriculture, de la forêt, du paysage et de la nature et à une stratégie du domaine de l'urbanisation:

"1.1 Créer les conditions favorables pour une agriculture diversifiée et compétitive

Les terres agricoles de grande aptitude, et particulièrement les surfaces d'assolement, sont conservées à long terme afin d'assurer la production et la couverture des besoins alimentaires de la population. La création de conditions favorables permet de promouvoir une agriculture innovante, diversifiée et productive en particulier dans la plaine du Rhône et sur les coteaux. Les activités agricoles contribuent à la valeur ajoutée de la biodiversité et à la protection des eaux souterraines. Les paysages culturels traditionnels, tels que les vignes, les terres cultivées en terrasses et les alpages, sont préservés et valorisés. Ils contribuent à améliorer l'image du Valais et des produits de son terroir.

Dans les espaces destinés à une agriculture extensive, les synergies entre l'agriculture et le tourisme sont encouragées.

1.2 Conserver des surfaces non urbanisées dans la plaine du Rhône

En particulier dans la plaine du Rhône, où de nombreux modes d'utilisation du sol sont en concurrence et où les espaces naturels sont réduits, les espaces urbanisés sont conservés aussi compacts que possible et des surfaces ciblées sont maintenues libres de toute activité de construction. Ces surfaces sont utilisées par l'agriculture ou renforcées dans leur qualité écologique.

3.6 Délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature

Les surfaces agricoles et les espaces naturels sont conservés entre les zones urbanisées. Pour ce faire, l'urbanisation est délimitée. Il est en outre nécessaire de privilégier une urbanisation compacte dans la plaine densément peuplée du Rhône. Ces espaces non urbanisés garantissent le rôle productif de l'agriculture, favorisent le développement du maillage écologique et permettent de séparer les espaces urbanisés."

Par ailleurs, le projet de modification d'affectation de zones du secteur des Vergers est notamment conforme aux fiches suivantes du plan directeur cantonal:

"A.2/2 - Urbanisation – Utilisation adéquate de la zone à bâtir

Et plus particulièrement le premier principe « respecter l'identité et la structure des sites bâtis en maintenant entre eux des espaces libres de construction » en affirmant une séparation claire entre les zones à bâtir de Sion et de Bramois.

E. 1/2 - Agriculture – Zones agricoles

Et plus particulièrement le second principe « sauvegarder les bonnes terres pour la production » en mettant en zone agricole des vergers présentant de bonne aptitude de production.

E.2/2 – Agriculture – Surfaces d'assolement (SDA)

Et plus particulièrement le premier principe « attribuer en principe à la zone agricole les SDA inventoriées dans le plan sectoriel y relatif et qui sont situées à l'extérieur des zones à bâtir légalisées. Il peut être dérogé à ce principe si la nécessité de la nouvelle affectation est prouvée et qu'aucun intérêt prépondérant de l'aménagement du territoire s'y oppose » en proposant de nouvelles surfaces SDA en zone agricole."

Dès lors, au regard des éléments qui précèdent, le changement de zone s'inscrit dans les objectifs de planification cantonaux et communaux et apparaît dès lors justifié. Il constitue du reste le pendant de la césure verte Ouest "Les Corbassières", dont la conformité au droit a été confirmée tant par le Conseil d'État (Décision 2017.00719 du 8 mars 2017) que le Tribunal cantonal (ACDP A1 17 82 du 19 janvier 2018).

Le second grief des opposants a trait à la conformité du changement de zone avec l'article 16 LAT. Conformément à ce qui précède, un tel grief, fondé sur le droit public, est recevable.

Il résulte toutefois ce qui précède qu'il s'impose d'y inclure les parcelles déjà en partie bâties (notamment la parcelle N° 8884 des opposants), dans la mesure où elles font manifestement partie de la dominante verte qu'il y a lieu de préserver de manière à freiner tout développement urbanistique qui pourrait porter atteinte aux objectifs précités. En outre, le conseil municipal rappelle qu'en cas de changement de zone, les constructions existantes bénéficieront d'un droit acquis et resteront donc conformes au droit applicable (art. 24c LAT).

Par surabondance, le changement de zone apparaît compatible avec les principes d'aménagement du territoire découlant de la LAT, pour les motifs suivants:

- Il répond aux objectifs de protection des bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1er al. 2 let. a LAT) et de création d'un milieu bâti compact (art. 1er al. 2 let. b LAT). En effet, la création d'une coupure entre la zone à bâtir de Sion et celle de Bramois renforce la compacité de la zone constructible.
- Il contribue à réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement (art. 3 al. 2 let. a LAT), dans la mesure où cette adaptation permet d'augmenter les surfaces dédiées à l'agriculture (+ 3.5 hectares). Le sol, ressource non renouvelable et soumis à d'incessantes pressions, est ici prémuni de l'urbanisation.
- Comme mentionné ci-dessus, le changement de zone permet une augmentation des surfaces agricoles au détriment de la zone à bâtir, tout en proposant la collocation de surface d'assolement à ces terrains. Il répond donc aux objectifs figurant aux articles 15 et 16 LAT.

Fondé sur ce qui précède, le conseil municipal décide d'écarter l'opposition.

2) Mme et M. Fabienne et Didier Mouthon (parcelle n° 13769) :

«

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, Nous vous adressons la présente

OPPOSITION

à la décision du Conseil Municipal concernant la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pour le secteur des Vergers (MaragnénaBramois) publiée dans le Bulletin Officiel du 17 novembre 2017 et plus précisément la mise en zone agricole de notre parcelle N°13769.

Nos motifs sont les suivants :

- *la « césure verte » ou « césure paysagère » peut être réalisée sans qu'il soit nécessaire d'intégrer notre parcelle n° 13769 dans le périmètre prévu pour la zone agricole;*
- *la parcelle n° 13769 est déjà largement bâtie et elle ne pourra l'être davantage; elle ne correspond en rien à un élément d'une zone agricole;*
- *la configuration géométrique de la parcelle n° 13769 ne permet pas une densification du bâti ;*
- *le déclassement de la parcelle n° 13769 n'est pas envisageable et non conforme aux principes de l'aménagement du territoire;*
- *la faible superficie de la parcelle n° 13769 et sa situation le long de l'exception que constitue déjà la route d'Héréns, justifient qu'elle ne soit pas en zone agricole;*
- *la valeur de notre bien serait grandement diminuée et ne correspondrait plus à la valeur de notre dette hypothécaire ce qui pourrait engendrer de fâcheuses conséquences pour notre famille.*

En conclusion, nous nous opposons à la mise en zone agricole de notre parcelle n° 13769 et demandons la modification de cette mesure d'aménagement pour notre propriété.

Fabienne et Didier Mouthon

P.-S. Nous préférierions bien sûr trouver un terrain d'entente plutôt que de nous obstiner dans des démarches coûteuses en énergie et en argent. C'est ce que nous espérons vivement après notre

entretien avec Monsieur le Président Philippe Varone, en date du 30 mars 2017. Une visite à notre domicile a été effectuée le 27 septembre par quatre personnes mandatées par la ville (urbanisme, édilité, architecte et promoteur) afin que la Ville puisse nous présenter une offre pour notre bien. Nous pensions aboutir à un arrangement harmonieux et intelligent de ce litige. Or, dans cet intervalle, alors que nous attendions l'offre de la ville, la mise à l'enquête pour la zone agricole est parue dans le bulletin officiel à notre grand étonnement.

«

a) Recevabilité

Le conseil municipal constate que les opposants sont propriétaires de la parcelle n° 13769, qui est située dans le périmètre du changement de zone. Conformément aux principes déjà énoncés (chiffre 1 let. a, opposition Favre) et dans la mesure où ils invoquent que le changement de zone porte atteinte à leurs intérêts, les opposants disposent donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

La qualité pour agir doit ainsi leur être reconnue. Déposée dans le délai de 20 jours prévu par l'article 34 al. 4 LcAT, leur opposition est donc recevable en la forme.

b) Procédure de conciliation

Les opposants ont été entendus lors de la séance de conciliation du 28 mai 2018. Lors de cette séance, ils ont confirmé avoir refusé une proposition d'achat de leur parcelle par la Ville. Ils ont par ailleurs formulé trois demandes alternatives pour pouvoir lever votre opposition:

- Déplacement de la ligne de démarcation de la zone agricole au Nord de leur maison, sur la trace de la Meunière en conservant le régime de la zone mixte II.
- Indemnisation par la Ville de Sion à hauteur de 150'000 francs, montant estimé de la perte financière qu'ils pourraient subir du fait du changement de zone.
- Rachat de leur parcelle par la Ville de Sion pour un montant de 1 million de francs.

Le conseil municipal constate toutefois qu'aucune de ces conditions n'est acceptable.

Au vu de ce qui précède, il faut constater l'échec de la conciliation. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

L'opposition est fondée sur les motifs suivants: 1) Le déclassement de la parcelle n° 8884 en zone agricole n'est pas nécessaire au changement de zone, dès lors que la parcelle est déjà largement bâtie et que sa configuration ne permet pas une densification du bâti ; 2) ce déclassement n'est pas conforme aux principes de l'aménagement du territoire; 3) la valeur de leur bien serait nettement diminuée par le passage en zone agricole.

Il est rappelé que l'opposition ne peut porter que sur la violation du droit public (y compris l'exercice insuffisant ou l'abus du pouvoir d'appréciation), la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents ou l'inopportunité de la mesure (cf. art. 33 al. 3 let. b LAT). Les griefs ayant un caractère de droit privé ou tendant à l'octroi d'une indemnisation sont irrecevables (art. 35 al. 2 LcAT).

Il s'ensuit que les griefs des opposants relatifs aux pertes économiques résultant du changement de zone sont irrecevables dans le cadre de la présente procédure.

En revanche, les griefs de violation du principe de la nécessité et des principes généraux de l'aménagement du territoire relèvent du droit public et sont donc recevables. Ils doivent

toutefois être écartés pour les motifs déjà énoncés au chiffre 1) c) ci-dessus (opposition Favre).

Fondé sur ce qui précède, le conseil municipal décide d'écarter l'opposition.

3) Corine Vadi et consorts, par Me Philippe Pont (parcelles n° 11401, 11402 et 2346) :

«

Messieurs,

Agissant au nom de **Madame Corine Vadi, de Madame Geneviève Vadi, de Monsieur Pierre Vadi, de Madame Christiane Vadi, de Madame Patricia Vadi et de Madame Régine Vadi** ainsi qu'au nom de la **SNC Les Fils Vadi, successeurs de Pierre Vadi et Cie**, j'ai mandat de déposer la présente **OPPOSITION**

(art. 34 LcAT)

à l'encontre de la modification partielle du plan d'affectation des zones et du règlement communal des constructions en tant qu'elle prévoit un cahier des charges No 6 pour les parcelles Nos 11401, 11402 et 2346.

I. RECEVABILITE

1. En qualité de propriétaires des parcelles faisant partie du périmètre du secteur à aménager, les opposants ont qualité de partie (art. 19 al. 2 LcAT).

2. L'enquête publique a été publiée au Bulletin Officiel du canton du Valais No 46 du 17 novembre 2017. Le délai de 20 jours est respecté par la remise de la présente opposition à un bureau de poste le jeudi 7 décembre 2017.

II. MOTIFS

Les opposants ont pris note que sur la base des éléments retenus par le rapport 47 OAT du bureau Nomade architectes Valais Sàrl du 25 janvier 2017, la Commune de Sion a maintenu les parcelles 11401, 11402 et 2346 dans la zone mixte II au sens de l'art. 95 RCCZ. Le rapport 47 OAT a en effet souligné que le site du secteur des Vergers n'avait pas de grande valeur biologique et que le maintien des parcelles 2345, 11401, 11402 et 2346 partiellement bâties en zone mixte était justifié. Le secteur présente par ailleurs la caractéristique d'être très accessible en raison de sa contiguïté avec la route d'Hérens et que quatre points d'accès permettent d'accéder à la poche des Vergers. Selon la réglementation applicable à la zone mixte II, l'habitat est possible tout comme les bureaux, commerces, ateliers, dépôts et caves. La hauteur de façade maximum est de 14 mètres avec quatre étages. La densité est fixée à 0.7. La distance minimum est de 4 mètres, de 1/3 de la hauteur pour les distances latérales et de 2/3 de la hauteur pour les distances frontales. Le règlement prévoit un plan de structuration et/ou un plan de quartier.

Le cahier des charges No 6 mis à l'enquête publique déroge sur plusieurs points à la réglementation applicable à la zone mixte II selon l'art. 95 RCCZ. Il s'agit des règles impératives suivantes : une bande inconstructible de 6 mètres est prévue le long de la limite est du périmètre alors que cette distance est de 4 mètres selon le RCCZ; une liaison biologique de part et d'autre de la meunière d'une largeur minimale de 12 mètres est prévue ;

- deux aires constructibles sont prévues de part et d'autre de la meunière avec des distances aux limites restrictives ; les logements d'habitations sont proscrits dans le périmètre du PAD à l'exception des logements liés à une activité ; un seul accès pour l'ensemble du secteur est autorisé sur la route de Bramois.

Le rapport OAT et le cahier des charges No 6 mentionnent que le statut légal est la zone mixte II. En revanche, le dossier de mise à l'enquête n'indique pas les bases légales de droit cantonal ou de droit communal permettant de déroger à la réglementation de la zone mixte II par des règles restreignant les possibilités de construire et d'accès en augmentant la distance à la limite à l'est et la mesure de protection de douze mètres de large sur la meunière. L'interdiction de logements d'habitations et l'interdiction d'aménager plus d'un accès pour l'ensemble du secteur restreint également les possibilités de construire et réduit la valeur économique des parcelles des opposants.

L'art. 12 al. 2 LcAT définit le plan d'aménagement détaillé (PAD) dans les termes suivants :

« Le plan d'aménagement détaillé précise, pour certaines parties du territoire communal, des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol. »

En revanche, la loi cantonale ne prévoit pas que le PAO peut édicter des règles contraires aux règles du RCCZ, ayant pour effet de réduire les possibilités de construire par une augmentation de la distance à la limite, de règles restreignant l'utilisation des bâtiments, des règles limitant l'accès, etc.

En règle générale, le PAO ou le plan de quartier a pour but d'augmenter les possibilités de construire en prévoyant une augmentation de l'indice de construction ce qui augmente la valeur économique des parcelles (pour une zone mixte II, l'indice passe de 0.7 à 0.9).

Dans la mesure où les règles impératives prévues dans le cahier des charges No 6 restreignent les possibilités de construire, l'exigence d'une base légale doit être respectée.

En conclusion, les opposants demandent l'abandon des règles dérogatoires prévues à l'exception des règles dispositives et de la règle concernant les surfaces de stationnement.

III. CONCLUSIONS

1. L'opposition est admise et la réglementation du PAD dérogeant au règlement de la zone mixte II (art. 95 RCC) est supprimée, en particulier : la règle impérative d'une bande inconstructible de 6 mètres de large ; la règle impérative d'une liaison biologique d'une largeur de 12 mètres de large ; la règle impérative des distances aux limites de deux aires constructibles ; la règle impérative de l'interdiction de logements d'habitation dans le périmètre du PAD ; la règle impérative d'un seul accès pour l'ensemble du secteur.

2. Les frais et dépens sont mis à la charge de la Commune de Sion

«

a) Recevabilité

Le conseil municipal constate que les opposants sont propriétaires des parcelles n° 11401, 11402 et 2346, pour lesquelles un cahier des charges précis est prévu. Dans la mesure où ils invoquent être touchés dans leurs intérêts par celui-ci et le changement de zone, ils disposent d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

La qualité pour agir doit ainsi leur être reconnue. Déposée dans le délai de 20 jours prévu par l'article 34 al. 4 LcAT, leur opposition est donc recevable en la forme.

b) Procédure de conciliation

La partie opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 28 mai 2018.

Elle a déclaré lors de la séance que si elle obtenait gain de cause sur la réduction de la largeur de la bande inconstructible et de la liaison biologique (cf. let c), elle pourrait lever son opposition.

Sous cette réserve, il faut constater l'échec de la conciliation. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

La partie opposante soutient: 1) que le cahier des charges prévu déroge à la législation applicable sur plusieurs points, notamment par ce qu'il prévoit une bande inconstructible de 6 mètres sur la limite Est à la zone agricole, alors que la distance à la limite prévue par le RCCZ est de 4 mètres, et une liaison biologique de part et d'autre de la Meunière d'une largeur excessive (12 mètres, alors que selon l'opposante, une largeur de 9 mètres, correspondant à celle prévue par loi sur les cours d'eau, devrait suffire). Elle estime que ces "dérogations" ne sont pas admissibles à défaut de base légale expresse; 2) que le changement de zone entraîne une perte de la valeur économique de leurs terrains.

Il est rappelé que l'opposition ne peut porter que sur la violation du droit public (cf. art. 33 al. 3 let. b LAT). Les griefs ayant un caractère de droit privé ou tendant à l'octroi d'une indemnisation sont irrecevables (art. 35 al. 2 LcAT).

Le premier grief a trait à la violation du droit public et est donc recevable. Contrairement à l'appréciation de la partie opposante, un plan d'aménagement détaillé peut prévoir des dérogations à la législation applicable, à la condition que, comme dans le cas présent, elle

soit soumise à l'approbation de l'organe législatif (art. 12 al. 4 et 34ss LcAT). En tout état de cause, le conseil municipal décide de faire droit aux griefs de la partie opposante et de réduire la largeur de la bande inconstructible longeant la zone agricole à l'Est à 4 mètres et celle de la liaison biologique à 4.5 mètres de part et d'autre de la Meunière.

Moyennant cela, l'opposition devient sans objet, étant rappelé que les griefs de la partie opposantes relatifs aux pertes économiques résultant du changement de zone sont irrecevables dans le cadre de la présente procédure.

Document de travail à l'usage du Conseil général