

Zone Industrielle des Iles (Grély) - 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 Muriel Petrig (parcelle n° n° 15225) :

<<

Nous avons pris connaissance du dossier relatif à la mise à l'enquête du 17 novembre 2017 dans le Bulletin officiel no 46 de l'objet cité en marge et nous nous y opposons pour les raisons suivantes:

Depuis 2005, nous sommes propriétaires d'une maison d'habitation au chemin du Grand-Lac 13. En 2013, nous avons investi des ressources et une importante énergie pour la rénover complètement. L'arrivée de cette zone industrielle diminue immédiatement la valeur de notre bien immobilier.

D'autre part, selon les nuisances potentielles apportées par l'industrie qui s'implantera en vis-à-vis, la qualité de vie s'en trouvera fortement compromise. C'est pourquoi nous estimons que ce projet nous lèse et demandons que cette perte de valeur puisse être estimée et dédommagée.

Nous comprenons l'intérêt supérieur de ce dézonage inéluctable et apprécions les efforts faits pour poser les conditions cadre d'un aménagement modèle. Néanmoins, nous souhaitons faire les propositions suivantes :

- *Le projet prévoit la création d'un cordon biologique de 6 mètres sur le périmètre sud. Nous apprécions grandement cette mesure car il est impératif de créer un véritable espace tampon entre la zone industrielle et la zone agricole et de détente (berges du Rhône). Cependant, la largeur de 6m nous paraît insuffisante car elle est tronquée par le fait qu'elle englobe les 3m de distance avec la limite de construction. Cette zone devrait permettre l'implantation d'arbres et non seulement de petits arbustes et buissons tels qu'ils apparaissent sur la coupe (PAD Plan de situation final). Pour garantir la fonction biologique de ce cordon et sa pérennité, il faudrait l'exclure de la zone industrielle et donc de la limite parcellaire ce qui repousserait la limite de construction de 3m au nord. Nous proposons qu'un tiers indépendant expert de la biodiversité (Association ProNatura par exemple) soit garante de la bonne conceptualisation et du suivi dans le temps de ce cordon biologique.*
- *Le projet supprime l'accès direct pour vélos et piétons entre le sous voie de la Sablière et les berges du Rhône. Nous sommes surpris de cette proposition qui ne tient pas compte du flux direct et logique sur cet axe. Nous proposons d'adapter la répartition des secteurs afin de placer sur cet axe une zone à mobilité douce (zone de perméabilité verte).*

En vous remerciant de l'attention portée à ces points et avec nos salutations distinguées

>>

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°15225, qui est située dans le voisinage immédiat du 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.

Dans cette mesure, la qualité pour agir doit 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 6 juin 2018. Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré aux opposants par courrier du 13 juin 2018. Au vu de l'échec de la conciliation, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

L'opposition est fondée sur les motifs suivants: 1) les nuisances de la future zone industrielle entraînera une perte de valeur de leur bien immobilier; 2) le cordon biologique d'une largeur de 6 mètres destiné à créer un tampon entre la zone industrielle et la zone agricole est insuffisant; 3) les zones à mobilité douce sont insuffisants, dans la mesure où le projet supprime l'accès direct pour vélos et piétons existant.

Il est toutefois 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 perte de valeur de leur bien immobilier pouvant résulter des nuisances de la future zone industrielle. Conformément à ce qui précède, un tel grief est irrecevable.

Le second grief des opposants a trait à la prétendue insuffisance du cordon biologique créé. Les opposants n'indiquent toutefois pas quelle norme de droit public serait en l'occurrence violée. Il a en outre été rappelé aux opposants en séance de conciliation que c'est le service cantonal de l'agriculture qui a fixé la largeur du cordon à 6 mètres. Rien ne permet donc de conclure que cette mesure serait inopportune ou résulterait d'une constatation inexacte ou incomplète des faits.

Le troisième grief des opposants a trait à la prétendue insuffisance des axes de mobilité douce. À nouveau, les opposants n'indiquent toutefois pas quelle norme de droit public serait en l'occurrence violée. Il a en outre été rappelé aux opposants en séance de conciliation que le projet prévoit en l'occurrence d'augmenter la qualité de ceux-ci par la création de plusieurs accès de mobilité douce protégés des véhicules.

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

2) Sion Transports S.T. SA (parcelles 15215 et 15216) :

<<

Par la présente, en tant que propriétaire des parcelles No 15215 et 15216, nous faisons opposition à la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pour le secteur des IIs, en vue de la création d'une nouvelle zone industrielle (industrielle III) pour les motifs suivants, à savoir la très forte diminution de la capacité constructible de nos deux parcelles et pour tous les points encore au conditionnel, pour lesquels nous n'avons pas pu obtenir de réponse.

En effet, nos deux parcelles, d'une superficie totale de 6023 m², d'un seul tenant, situées aux nord-est du nouveau périmètre va perdre, proportionnellement au reste du secteur, une trop forte diminution des surfaces constructibles. Comme les accès route au nord seront élargis et une bande de 27 mètres sera dévolue au parcage, nous allons perdre entre 40 et 45 % de la surface, alors que la moyenne du périmètre est deux fois moins élevée. Aussi, vu la construction récente d'un chenil en limite sud, cela rend beaucoup plus compliqué l'organisation de remembrement dans le secteur concerné. De plus, propriétaire d'un hangar sur l'une des parcelles, situé dans la future zone d'intérêt général A, nous constatons que rien n'est prévu.

Concernant les divers points non définis, cela concerne entre autre, encore la propriété de la zone d'intérêt général, les expropriations possibles, les questions de servitudes, de plus-values, leurs impositions, de l'appel en plus-value pour l'équipement.

Nous formons donc opposition aux modifications du PAZ et du RCCZ et vous adressons, Mesdames, Messieurs, nos meilleures salutations.

>>

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 l'opposante est propriétaire des parcelles n° 15215 et 15216, qui sont situées dans le périmètre du changement de zone. Elle dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

Dans cette mesure, la qualité pour agir doit lui être reconnue. Déposée dans le délai de 20 jours prévu par l'article 34 al. 4 LcAT, son opposition est donc recevable en la forme.

b) Procédure de conciliation

La partie opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 10 avril 2018. Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré à l'opposante par courrier du 4 mai 2018. Il y était précisé que l'opposante avait jusqu'au 15 mai 2018 pour informer la Ville si elle maintenait ou non son opposition. Par courrier du 14 mai 2018, l'opposante a confirmé qu'elle maintenait son opposition. Dès lors, au vu de l'échec de la conciliation, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

Les motifs de l'opposition reposent essentiellement sur les conséquences économiques du changement de zone. L'opposante estime qu'elle va perdre entre 40 et 45 % de surface constructible en raison de l'élargissement des accès au nord et de la création d'une bande de parcage de 27 mètres. Elle soutient en outre que la zone d'intérêt général est disproportionnée en raison du nombre excessif de places de parc qu'il est prévu d'y créer.

Il est toutefois 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 de l'opposante relatifs à la perte de surface constructible et aux pertes économiques résultant du changement de zone sont irrecevables dans le cadre de la présente procédure.

En revanche, le grief de violation du principe de la proportionnalité relève du droit public et est donc recevable. Toutefois, la création de place de stationnement pour la future zone industrielle est absolument nécessaire dès lors que, comme le relève le rapport établi par Nomad Architectes le 10 octobre 2017, la création de la zone industrielle est susceptible de générer près de 850 à 900 emplois dans le secteur, avec un trafic journalier de près de 4'000 véhicules. La solution préconisée permettra à la commune de gérer les possibilités de parcage, qui devront être à même d'assurer la mobilité et l'accessibilité du secteur, par le biais de la création d'une zone d'intérêt général. Cette démarche n'apparaît pas critiquable et il est dès lors difficile de comprendre pour quel motif l'opposante estime qu'une telle mesure serait disproportionnée.

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

3) Madame Fanny Walker, par Me Christian Favre (parcelle n° 15219) :

<<

Agissant au nom et pour le compte de Madame Fanny Walker, Chemin du grand lac 6, 1950 Sion, selon procuration en annexe (pièce 1), j'ai le devoir de vous adresser la présente OPPOSITION à l'encontre de la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pour le secteur des Iles (Grély) [Coord. (2592589.32/1118426.55)] en vue de la création d'une nouvelle zone industrielle (zone industrielle III) mis à l'enquête publique par la Ville de Sion le 17 novembre 2017.

I. RECEVABILITE

La mise à l'enquête publique ayant été publiée au Bulletin Officiel en date du 17 novembre, déposée ce jour, la présente opposition respecte le délai de vingt jours imparti par la loi.

En vertu de l'art. 34 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RSV 701.1 ; LcAT), ont qualité pour former opposition, les personnes touchées par les mesures d'aménagement et qui possède un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées. En l'espèce, l'opposante est propriétaire de la parcelle n° 15219 au lieu-dit « Les nouveaux Ronquoz », sise sur commune de Sion (pièce 2). Cette parcelle est l'une des parcelles concernées par la modification partielle du plan d'affectation de zone (PAZ). Partant, il convient de retenir que l'opposante est effectivement touchée par la mesure et a un intérêt digne de protection.

II. EN FAITS

1. Fanny Walker est propriétaire de la parcelle n° 15219 plan 207, sise en zone agricole, au lieu-dit « Les Nouveaux Ronquoz », sise sur commune de Sion.
2. En 2014, Fanny Walker s'est vu délivrer une autorisation de bâtir un chenil, conforme à l'affectation de la zone.

III. EN DROIT

Violation de l'art. 15 al. 4 let. b LAT

En vertu de l'art. 15 al. 4 let. b de la Loi sur l'aménagement du territoire, (RS 700 ; LAT), de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir, notamment s'ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et s'ils seront équipés et construits à cette échéance.

En l'espèce, il est évident que la Ville de Sion n'a pas pris en compte la condition de la let. b susmentionnée prescrivant que les terrains classés en zone à bâtir doivent être équipés et construits à l'échéance de quinze ans. En effet, la superficie qu'il est prévu d'affecter à la zone à bâtir est disproportionnée. Il n'est pas raisonnable de croire que ces terrains seront équipés et construits dans les quinze prochaines années. Le rapport 47 OAT l'exprime implicitement ; au vu de la taille de la zone concernée, il a été nécessaire de la subdiviser en quatre secteurs, ne serait-ce que du point de vue de la problématique de la compensation notamment de la surface de 128'772 m² de zone agricole. En effet, à ce jour, seuls 70'767 m² sont compensés. Ce phasage implique selon ce même rapport que les terrains mis en zone industrielle III seront constructibles uniquement les uns après les autres, au gré du remplissage du secteur précédemment ouvert. Force est ainsi de constater qu'il est difficilement concevable que les terrains concernés puissent être construits au terme des quinze années requises par la législation fédérale.

De surcroît, la construction autorisée sur la parcelle de l'opposante deviendra contraire à l'affectation future de la zone, ce qui ne manquera pas de susciter des problèmes de voisinages découlant notamment du bruit et des odeurs.

Partant, la modification partielle du PAZ et du RCCZ telle que projetée par la Ville de Sion contrevient à l'art. 15 al. 4 let. b LAT et ne doit dès lors pas être adoptée.

A toutes fins utiles, l'attention de l'autorité de céans doit être portée sur le fait que la parcelle n° 15219 de l'opposante est d'ores et déjà équipée, ceci conformément à la législation fédérale. Par conséquent, tout éventuel appel à plus-value à l'encontre de cette dernière dans le cadre de l'équipement de la nouvelle zone est fermement contesté.

IV. CONCLUSIONS

1. *L'opposition est admise.*
2. *La modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) pour le secteur des Iles (Grély) [Coord. (2592589.32/1118426.55)] en vue de la création d'une nouvelle zone industrielle (zone industrielle III) n'est pas adoptée.*

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma respectueuse considération.

>>

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 l'opposante est propriétaire de la parcelle n° 15219, qui est située dans le périmètre du changement de zone. Elle dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

Dans cette mesure, la qualité pour agir doit lui être reconnue. Déposée dans le délai de 20 jours prévu par l'article 34 al. 4 LcAT, son opposition est donc recevable en la forme.

b) Procédure de conciliation

La partie opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 10 avril 2018. Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré à l'opposante par courrier du 4 mai 2018. Dès lors, au vu de l'échec de la conciliation, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

c) Motifs

L'opposante soutient en premier lieu que le changement de zone est contraire à l'article 15 al. 4 let. b LAT, qui dispose que de nouveaux terrains peuvent être

classés en zone à bâtir s'ils sont nécessaires à la construction dans les 15 prochaines années et s'ils seront construits et équipés dans les 15 prochaines années. En second lieu, elle craint que l'autorisation d'exploiter son chenil, qui a été accordée par l'office cantonal vétérinaire jusqu'au 7 août 2027, ne soit pas renouvelée en raison du changement de zone et que les voisins se plaignent des nuisances dues au chenil.

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 a trait à la violation du droit public et est donc recevable. L'article 15 al. 4 let. b LAT n'est toutefois pas applicable en l'espèce. En effet, comme il l'a été expliqué à la partie opposante lors de la séance de conciliation, la modification de zone n'entraînera pas la création de nouvelles surfaces à bâtir. En effet, les terrains passant en zone à bâtir seront compensés avec des terrains qui seront sortis de la zone à bâtir dans d'autres secteurs de la Ville.

Dans le second grief, ayant trait aux conséquences qu'aurait le changement de zone sur l'exploitation de son chenil et au prétendues plaintes qu'elle s'exposerait à recevoir du voisinage, l'opposante n'explique pas quelle disposition de droit public serait violée. Il apparaît donc que ce grief n'est pas fondé sur la violation du droit public, mais concerne plutôt les conséquences économiques liées au changement de zone et les rapports de voisinage, lesquels relèvent du droit privé. Un tel grief n'est donc pas recevable dans le cadre de la présente procédure.

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

Document de travail à l'usage du Conseil général