

Annexe a) : Traitement des oppositions

Capucins/St-Georges - Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que plan de quartier - Traitement des oppositions

La mise à l'enquête publique du 30 juin 2017 a soulevé les oppositions suivantes :

1) Mme Lucette Volken Zufferey, propriétaire de la parcelle 2613, par Me Christian Favre :

« Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Agissant au nom et pour le compte de Mme Lucette Voïken-Zufferey, à Sion, selon
procuration ci-jointe, j'ai le devoir de vous adresser la présente

OPPOSITION

à la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions (RCCZ), ainsi qu'au plan de quartier pour les secteurs Capucins et Saint Georges, selon publication dans le BO n°26 du 30 juin 2017. En raison des faits et motifs suivants:

1. Mme Lucette Voïken-Zufferey est propriétaire de la parcelle 2613 située dans le périmètre de la modification partielle du PAZ et du plan de quartier. Elle est par conséquent directement touchée par ces mesures d'aménagement et possède un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées. Pour le surplus, la présente opposition a été déposée dans le délai et les formes utiles.

2. L'opposante ne met pas en cause la volonté de l'administration de permettre un développement cohérent du secteur des Capucins en lien avec la préservation des qualités patrimoniales du site. Elle demande toutefois que les principes de légalité, de proportionnalité et d'égalité de traitement soient respectés.

3. Plus particulièrement, il est constaté que, contrairement aux autres parcelles situées dans le périmètre, les parcelles 2617, 1414, 2613, 1435 et 1401 n'ont pas fait l'objet d'une étude approfondie. Pour ce secteur, le rapport selon l'art. 47 OAT ainsi que le plan de quartier sont fondés sur une fausse prémisse, à savoir qu'une autorisation de construire aurait été délivrée s'agissant de la parcelle 1435. Tel n'est pas le cas. Certes, une demande d'autorisation de construire a été mise à l'enquête publique. Elle a suscité de nombreuses oppositions. A ce jour, aucune autorisation de bâtir n'a été délivrée. Il s'ensuit que la parcelle 1435 devait être traitée comme les autres parcelles libres de construction avec aire d'implantation obligatoire ou facultative, bande d'implantation de la façade est et gabarits réglementés, notamment quant à la surface au sol et à la hauteur. Déjà pour ce motif, l'opposition doit être admise et l'affectation de la parcelle 1435 revue aux fins de répondre aux objectifs de cette modification partielle du plan d'affectation à savoir préserver les vues, limiter les constructions, respecter les maisons bourgeoises et assurer une transition harmonieuse.

Au demeurant, force est de constater que le projet mis à l'enquête publique sur la parcelle 1435 ne poursuit aucun de ces objectifs. Il s'agit d'un projet, utilisant les possibilités de bâtir au maximum et surtout dérogeant aux règles actuelles du RCCZ. Hormis une vieille bâtisse, la parcelle 1435 située au sud du chemin du Calvaire est constituée d'une vigne qui présente un intérêt aussi digne de protection que l'immeuble érigé sur la parcelle 2613, propriété de l'opposante.

Quant aux immeubles construits sur les parcelles 2617, 1414 et 1401, ils sont également dignes de protection. Ils doivent être appréhendés dans une réflexion globale de tout le secteur sis au sud du chemin du Calvaire. La révision du plan d'affectation des zones et le plan de quartier négligent ce secteur. Ils doivent être entièrement repensés. A défaut, ils violeraient les principes régissant l'aménagement du territoire et les buts de la modification partielle du plan d'affectation.

4. En résumé, pour le secteur sis au sud du chemin du Calvaire, la révision mise à l'enquête publique doit être annulée et étudiée à nouveau pour respecter les principes de légalité, de proportionnalité et d'égalité de traitement. Si la bâtisse construite sur la parcelle 2613 doit être considérée comme digne de protection, il en est de même des immeubles construits sur les parcelles 2617, 1414 et 2401. La parcelle 1435 composée d'une vigne et d'une ancienne bâtisse doit également être considérée comme digne de protection. Ce bien-fonds doit être préservé. A tout le moins, le gabarit autorisé doit être drastiquement réduit.

Pour tous ces motifs, l'opposition doit être admise.

Recevez, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'expression 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 l'opposante est propriétaire de la parcelle n° 2613, qui est située dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Elle dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

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

b) Conciliation

L'opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 28 août 2017. Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré à l'opposante par courrier du 7 septembre 2017, avec un délai au 15 septembre pour reconsidérer l'opposition. L'opposante n'ayant pas donné suite à ce courrier, l'opposition est réputée maintenue et la procédure doit suivre son cours.

c) Motifs

Lors de la séance de conciliation, l'opposante a confirmé qu'elle s'opposait à la révision du PAZ/RCCZ et à l'adoption du plan de quartier essentiellement pour des motifs d'égalité de traitement. Elle fait valoir que dans la partie nord du chemin du Calvaire, la réglementation est très précise, alors qu'elle l'est beaucoup moins pour les parcelles situées au sud. Elle s'étonne notamment que la parcelle n° 1435 n'ait pas été traitée comme les autres parcelles encore libres de construction, avec aire d'implantation obligatoire ou facultative, bande d'implantation de façade et gabarits réglementés, notamment quant à la surface au sol et à la hauteur. Elle craint ainsi un développement incontrôlé de ce secteur, ce qui aurait pour conséquence de faire perdre de la valeur à son bâtiment.

Il est toutefois rappelé que selon le Tribunal fédéral, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une « portée réduite » (« abgeschwächte Wirkung ») en aménagement du territoire (ATF 95 I 546, consid. 2; ATF 107 Ib 334, consid. 4).

Ainsi, par nature, l'aménagement du territoire produit inévitablement des inégalités. C'est pourquoi, selon une jurisprudence constante, le principe de l'égalité de traitement se confond avec l'interdiction de l'arbitraire en matière d'aménagement du territoire (ATF 122 I 279, consid. 5 ; ATF 121 I 245, consid. 6e ; ATF 118 Ia 151, consid. 6c.). Seul un plan

insoutenable pourrait être annulé par un juge (Raphaël Mahaim, Le principe de durabilité et l'aménagement du territoire, 2014, p. 434).

En l'occurrence, les caractéristiques du site appellent un traitement différencié des parcelles selon l'emplacement, fondé sur les principes suivants, figurant à l'article 1 du règlement du plan de quartier :

- protéger et mettre en valeur le Couvent des Capucins – classé d'importance nationale - ainsi que son écrin de verdure, y compris le cimetière,
- préserver les vues caractéristiques depuis le coteau vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux pitons rocheux de Valère et Tourbillon, ainsi que les vues du Couvent sur le coteau et les montagnes lointaines,
- limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,
- assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20^e siècle,
- garantir une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin,
- assurer la transition harmonieuse avec le tissu existant et notamment celui de la vieille ville.

Cette manière de procéder répond à un intérêt public légitime et apparaît conforme au principe de la proportionnalité, qui commande notamment qu'une pesée des intérêts soit effectuée entre le but poursuivi par la mesure et la gravité de l'atteinte causée au particulier. Elle n'apparaît dès lors pas critiquable sous l'angle du droit public.

Or dans le cas d'espèce, la partie sud du chemin du Calvaire, où est située la parcelle de l'opposante, est stratégique dans la mesure où elle assure la transition entre les immeubles de la ville du XX^e et le site patrimonial du couvent des Capucins. Dès lors, des emprises maximales y sont définies, afin de maintenir le caractère et l'échelle du chemin du Calvaire, la hauteur de corniche du bâtiment de l'opposante (n° 2613) servant à ce titre de référence en tant que bâtiment digne de protection figurant à l'inventaire du patrimoine bâti (degré 3).

Il est en outre relevé que la parcelle n° 1435 n'est pas soumise à la zone réservée. Dès lors, le Conseil municipal doit traiter la demande d'autorisation de construire dans le cadre légal actuellement en vigueur. Néanmoins des coordinations avec les Services de la Ville ont permis de réduire les volumes initialement prévus afin d'intégrer de manière plus adéquate le projet dans ce site de grande sensibilité. Au surplus, le projet de construction approuvé par le Conseil municipal sera reporté dans le plan de quartier.

Il est enfin rappelé à l'opposante que la réglementation actuelle de la zone centre III permet la construction d'immeuble de taille imposante, hors d'échelle pour le site, tels ceux mentionnés par l'article 4.D.2 du règlement de plan de quartier. La modification proposée (affectation en zone protégée et plan de quartier) permet de répondre aux objectifs de ce secteur, à savoir la sauvegarde du site large du couvent des Capucins et la sauvegarde des constructions digne de protection et digne d'intérêt pour le site. Dès lors, et étant donné les craintes exprimées par l'opposante de voir une densification non contrôlée du secteur, la situation proposée dans la révision du PAZ/RCCZ et le plan de quartier lui sera donc plus favorable que la situation actuelle, qui permet la construction de bâtiments de 14 m de haut, de plus sans limite de densité et sans contrôle précis quant à la bonne intégration architecturale du projet dans le site.

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

2) Feu Mme Myriam Bolli, propriétaire de la parcelle n° 1376 :

« Opposition : Capucins/Saint-Georges

Madame, Monsieur,

Suite à la mise à l'enquête parue dans le Bulletin officiel du canton du Valais du 30.06.2017, et après explication du projet par M, Lionel Tudisco à ma belle-sœur Fernande Bolli, je vous fais part de mon opposition au plan de quartier.

Concernant la parcelle n° 1376, je suis très étonnée du projet de construction d'un nouvel immeuble sur la parcelle voisine n° 1375 car ce dernier ne respecte pas les distances réglementaires en vigueur par rapport aux limites, et de surcroît, masquerait totalement la vue sur Tourbillon depuis le jardin des Capucins et le chemin pédestre alors que vous voulez justement mettre en avant la beauté du paysage et préserver le site.

Concernant la parcelle n° 1378, votre projet fait également ressortir un manque d'impartialité entre les différents propriétaires car certains devraient maintenir leurs habitations telles quelles, tandis que d'autres pourraient construire de nouveaux immeubles.

Tout en vous remerciant de la prise en compte de mes remarques, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes 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 était propriétaire de la parcelle n° 1376, qui est située dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Elle disposait donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

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

b) Procédure de conciliation

Il est relevé que l'opposante est décédée postérieurement au dépôt de l'opposition, de sorte que la séance de conciliation n'a pas pu avoir lieu. Par courrier du 7 septembre 2017, le service de l'urbanisme a écrit à la sœur de feu Myriam Bolli, Fernande Bolli, un courrier, valant procès-verbal de conciliation, au terme duquel il constate qu'aucune issue positive au dossier n'avait pu être trouvée et octroie à la succession un dernier délai au 15 septembre 2017 pour reconsidérer son opposition.

La succession n'ayant pas donné suite à ce courrier, l'opposition est réputée maintenue et la procédure suit son cours.

c) Motifs

Les motifs de l'opposition reposent essentiellement sur le projet de construction sur la parcelle voisine n° 1375. L'opposante a estimé que celui-ci ne respectait pas les distances aux limites et masquerait totalement la vue sur Tourbillon depuis le jardin des Capucins et le chemin pédestre. Elle a également relevé une inégalité de traitement entre les différents propriétaires, certains devant maintenir leur habitation telle quelle, tandis que d'autres pourraient construire de nouveaux immeubles.

Ce faisant, l'opposante conteste en fait l'aire d'implantation facultative indiquée à titre indicatif dans le projet de plan de quartier.

Il est rappelé à cet effet que le projet de plan de quartier n'a pas pour objectif de mettre « sous cloche » le site large du couvent des Capucins pour en faire un musée, mais bien de permettre une densification mesurée garantissant le respect de ce site de grande valeur. Ainsi, les emprises au sol définies en plan sont facultatives et matérialisent la capacité du site à recevoir une nouvelle construction (densification mesurée), indépendamment des propriétaires fonciers. Par ailleurs, la réglementation du plan de quartier ne définit pas de distance à la limite ni de densité, mais des gabarits (dimensionnement de l'emprise au sol, hauteur, type de toiture,...). Dans ce cas, les constructions sont soumises au droit applicable communal et cantonal, ainsi qu'aux directives AEAI pour ce qui concerne les distances aux limites et entre bâtiments.

Il est en outre rappelé que, selon l'art. 5 du règlement du PQ, une procédure stricte d'accompagnement (Mandat d'études parallèles, accompagnement sous-commission vieille ville) est prévue. Celle-ci a pour but de définir avec précision l'éventuel projet de construction. De plus, le projet de construction doit apporter une amélioration notable de la situation (art 5). Enfin, le dossier d'autorisation de construire devra démontrer que le projet respecte les dispositions légales cantonales et/ou les dispositions AEAI, cas échéant par le biais, d'un accord entre propriétaires.

Par surabondance, il est rappelé que selon le Tribunal fédéral, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une « portée réduite » (« abgeschwächte Wirkung ») en aménagement du territoire (ATF 95 I 546, consid. 2; ATF 107 Ib 334, consid. 4). Ainsi, par nature, l'aménagement du territoire produit inévitablement des inégalités. C'est pourquoi, selon une jurisprudence constante, le principe de l'égalité de traitement se confond avec l'interdiction de l'arbitraire en matière d'aménagement du territoire (ATF 122 I 279, consid. 5 ; ATF 121 I 245, consid. 6e ; ATF 118 Ia 151, consid. 6c.). Seul un plan insoutenable pourrait être annulé par un juge (Raphaël Mahaim, Le principe de durabilité et l'aménagement du territoire, 2014, p. 434).

En l'occurrence, les caractéristiques du site appellent un traitement différencié des parcelles selon l'emplacement, fondé sur les principes suivants, figurant à l'article 1 du règlement du plan de quartier :

- protéger et mettre en valeur le Couvent des Capucins – classé d'importance nationale - ainsi que son écrin de verdure, y compris le cimetière,
- préserver les vues caractéristiques depuis le coteau vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux pitons rocheux de Valère et Tourbillon, ainsi que les vues du Couvent sur le coteau et les montagnes lointaines,
- limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,
- assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20^e siècle,
- garantir une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin,
- assurer la transition harmonieuse avec le tissu existant et notamment celui de la vieille ville.

Cette manière de procéder répond à un intérêt public légitime et apparaît conforme au principe de la proportionnalité, qui commande notamment qu'une pesée des intérêts soit effectuée entre le but poursuivi par la mesure et la gravité de l'atteinte causée au particulier. Elle n'apparaît dès lors pas critiquable sous l'angle du droit public.

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

3) Mme Fernande Bolli, propriétaire de la parcelle n° 1378 :

« Opposition : Capucins/Saint-Georges

Madame, Monsieur,

Suite à la mise à l'enquête parue dans le Bulletin officiel du canton du Valais du 30.06.2017, et après consultation et explication du projet par M. Lionel Tudisco, je vous fais part de mon opposition au plan de quartier,

En effet, je constate que ma maison, située sur la parcelle n° 1378, serait protégée avec aucune possibilité d'agrandissement ou de modification de façades, alors que sur la parcelle voisine, un immeuble neuf pourrait se construire.

Je ne comprends pas le sens de ce plan de quartier dans lequel certaines maisons sont protégées, alors que de nouveaux immeubles peuvent se construire. Pour ma part, l'équité de traitement entre les différents propriétaires n'est pas respectée.

De plus, mon cabanon de jardin, qui date des années 1930, ne figure plus dans le plan de quartier.

En espérant que vous prendrez acte de mes remarques, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes 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 de la parcelle n° 1378, qui est située dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Elle dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

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

b) Procédure de conciliation

L'opposante a été convoquée à la séance de conciliation du 30 août 2017, à laquelle elle a refusé de participer. Elle avait toutefois auparavant rencontré M. Lionel Tudisco, urbaniste, pendant la phase de publication du dossier, cette rencontre visait à répondre aux interrogations de l'opposante sur le dossier. Faisant référence aux faits précités, le service de l'urbanisme a adressé le 7 septembre 2017 un courrier à l'opposante, valant procès-verbal de non-conciliation, au terme duquel elle constatait qu'aucune issue positive au dossier n'avait pu être trouvée et octroyait à l'opposante un dernier délai au 15 septembre 2017 pour reconsidérer son opposition. L'opposante n'ayant pas donné suite à ce courrier, l'opposition est réputée maintenue et la procédure suit son cours.

c) Motifs

L'opposante relève en substance une inégalité de traitement avec la parcelle voisine (n° 1375). Son propre bâtiment serait ainsi protégé sans possibilité d'agrandissement ou de modification de façade, alors que sur la parcelle voisine, un immeuble neuf pourrait se construire.

Ce faisant, l'opposante conteste en fait l'aire d'implantation facultative indiquée à titre indicatif dans le projet de plan de quartier.

Il est rappelé à cet effet que le projet de plan de quartier n'a pas pour objectif de mettre « sous cloche » le site large du couvent des Capucins pour en faire un musée, mais bien de permettre une densification mesurée garantissant le respect de ce site de grande valeur. Ainsi, les emprises au sol définies en plan sont facultatives et matérialisent la capacité du site à recevoir une nouvelle construction (densification mesurée), indépendamment des propriétaires fonciers. Par ailleurs, la réglementation du plan de quartier ne définit pas de distance à la limite ni de densité, mais des gabarits (dimensionnement de l'emprise au sol, hauteur, type de toiture,...). Dans ce cas, les constructions sont soumises au droit applicable communal et cantonal, ainsi qu'aux directives AEAI pour ce qui concerne les distances aux limites et entre bâtiments.

Il est en outre rappelé que, selon l'art. 5 du règlement du PQ, une procédure stricte d'accompagnement (Mandat d'études parallèles, accompagnement sous-commission vieille ville) est prévue. Celle-ci a pour but de définir avec précision l'éventuel projet de construction. De plus, le projet de construction doit apporter une amélioration notable de la situation (art 5). Enfin, le dossier d'autorisation de construire devra démontrer que le projet respecte les dispositions légales cantonales et/ou les dispositions AEAI, cas échéant par le biais, d'un accord entre propriétaires.

Par surabondance, il est rappelé que selon le Tribunal fédéral, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une « portée réduite » (« abgeschwächte Wirkung ») en aménagement du territoire (ATF 95 I 546, consid. 2; ATF 107 Ib 334, consid. 4). Ainsi, par nature, l'aménagement du territoire produit inévitablement des inégalités. C'est pourquoi, selon une jurisprudence constante, le principe de l'égalité de traitement se confond avec l'interdiction de l'arbitraire en matière d'aménagement du territoire (ATF 122 I 279, consid. 5 ; ATF 121 I 245, consid. 6e ; ATF 118 Ia 151, consid. 6c.). Seul un plan insoutenable pourrait être annulé par un juge (Raphaël Mahaim, Le principe de durabilité et l'aménagement du territoire, 2014, p. 434).

En l'occurrence, les caractéristiques du site appellent un traitement différencié des parcelles selon l'emplacement, fondé sur les principes suivants, figurant à l'article 1 du règlement du plan de quartier :

- protéger et mettre en valeur le Couvent des Capucins – classé d'importance nationale - ainsi que son écrin de verdure, y compris le cimetière,
- préserver les vues caractéristiques depuis le coteau vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux pitons rocheux de Valère et Tourbillon, ainsi que les vues du Couvent sur le coteau et les montagnes lointaines,
- limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,
- assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20^e siècle,
- garantir une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin,
- assurer la transition harmonieuse avec le tissu existant et notamment celui de la vieille ville.

Cette manière de procéder répond à un intérêt public légitime et apparaît conforme au principe de la proportionnalité, qui commande notamment qu'une pesée des intérêts soit effectuée entre le but poursuivi par la mesure et la gravité de l'atteinte causée au particulier. Elle n'apparaît dès lors pas critiquable sous l'angle du droit public.

Dans le cas présent, il apparaît que tant la construction de la parcelle n° 1378 que celle de la parcelle n° 1375 est digne de protection (cf. article 4.D.1 du règlement du plan de quartier). Les possibilités de démolition/reconstruction sont définies à l'article 5 du règlement du plan de quartier, étant précisé que le projet de construction sur la parcelle n° 1375 répond aux conditions de cette disposition.

La bande d'implantation de façade Est reprend le principe d'implantation des constructions existantes pour l'étendre aux nouvelles constructions. Elle permet d'assurer le maintien du vide autour du couvent des Capucins. Lorsque l'espace est suffisant entre deux maisons existantes, une nouvelle construction peut s'y glisser – sous réserve de conditions précises à respecter. Dans le cas d'espèce, il n'y a matériellement pas suffisamment d'espace pour ajouter une nouvelle construction.

Il n'existe dès lors pas d'inégalité de traitement dans le cas présent.

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

4) M. Raphaël Marquis, propriétaire des parcelles n° 1403 et 1435:

« Concerne : Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que du plan de quartier capucins/St-Georges

Messieurs,

J'ai pris connaissance de la parution dans le bulletin officiel du canton du Valais du 30.06.17 de l'enquête publique susmentionnée. Je suis copropriétaire des parcelles 1403 & 1435 de la commune de Sion et fait opposition à l'enquête publique. J'oppose donc formellement à la modification du plan d'affectation des zones (PAZ), du règlement communal des constructions RCCZ ainsi que du plan de quartier proposé. Au vu de la quantité des documents à consulter, notamment du rapport Prior Dayer, je me vois dans l'obligation de faire opposition à l'enquête publique.

Parcelle 1435: Un projet de construction ayant été déposé et mis à l'enquête, je m'oppose à l'enquête publique et notamment à l'extension de la zone protégée ainsi que les alignements au sud du chemin du Calvaire pour le motif qu'un projet de construction a été déposé récemment et va donc à l'encontre des intérêts de l'hoirie Marquis.

Parcelle 1403: Secteur 4

Je m'oppose à l'extension/modification de la zone protégée sur cette parcelle et du règlement communal. Je ne comprends pas vos motivations concernant notamment les nouveaux alignements par rapport au début de la route du Rawyl, et l'implantation proposée/hauteur pour de nouveaux/futurs bâtiments dans votre plan de quartier ainsi que les éventuelles restrictions de circulation/parcage. Au niveau du Rawyl et chemin du calvaire Dans ce cadre, je me vois contraint de faire opposition.

Je reste naturellement ouvert à la discussion au sujet des éléments précités., meilleurs message. »

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'opposant est propriétaire des parcelles parcelle n° 1403 et 1435, qui sont situées dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Il dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

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

b) Procédure de conciliation

L'opposant a été convoqué à la séance de conciliation du 30 août 2017, à laquelle il a refusé de participer. Il avait toutefois eu le 4 août 2017 un entretien téléphonique avec M. Lionel Tudisco, du service de l'urbanisme, destiné à clarifier les intentions de la Ville pour le développement qualitatif de ce secteur et à préciser les motifs d'opposition. Le 17 août 2017, le service de l'urbanisme a adressé à l'opposant un courrier, confirmant que le projet de construction sur la parcelle 1435 était conforme au projet de plan de quartier et serait intégré à celui-ci dès approbation du projet de construction par le conseil municipal. De plus, le courrier contenait des explications détaillées sur la réglementation du plan de quartier applicable à la parcelle n° 1403. Il était en outre imparti à l'opposant un délai au 11 septembre 2017 pour reconsidérer son opposition. L'opposant n'ayant pas réagi à ce courrier, nonobstant relance du service de l'urbanisme du 18 septembre 2017, force est de constater que la conciliation n'a pas aboutie et que l'opposition est réputée maintenue. La procédure doit donc suivre son cours.

c) Motifs

L'opposant fait valoir, s'agissant de la parcelle n° 1435, qu'un projet de construction a été mis à l'enquête et qu'il estime dès lors que le changement de zone et le plan de quartier vont à l'encontre de ce projet. S'agissant de la parcelle n° 1403, il déclare ne pas comprendre les motivations "concernant les nouveaux alignements par rapport au début de la route du Rawyl, et l'implantation proposée/hauteur pour de nouveaux/futurs bâtiments" ainsi que "les éventuelles restrictions de circulation/parcage".

Le conseil municipal constate toutefois que le projet de construction sur la parcelle n° 1435 est compatible avec le nouveau plan de quartier. Le projet est du reste intégré au plan de quartier selon l'article 5B.b de son règlement. L'opposition devient donc sans objet sur ce point.

S'agissant des aspects techniques de la réglementation relativement à la parcelle n° 1403, force est de constater que l'opposant n'invoque la violation d'aucune règle de droit public et que tous les détails nécessaires figurent dans le plan de quartier et son règlement d'exécution et dans le courrier du 17 août 2017 du service de l'urbanisme à l'attention de l'opposant.

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

5) WBD SA, promoteur du projet sur parcelle n° 1435:

« Opposition à l'encontre de la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que plan de quartier pour les secteurs Capucins et Saint-Georges selon annonce parue dans le BO du 30 juin 2017

Madame, Monsieur,

Au nom et pour le compte de la société WBD SA, et en référence à votre publication parue dans le Bulletin Officiel du 30 juin, nous vous informons faire opposition à ce projet pour les raisons suivantes

Au travers de la société WBD SA nous avons entrepris de longue date des démarches pour

la réalisation d'un petit immeuble résidentiel sur la parcelle 1435 sis au chemin du Calvaire 3 selon les dossiers 2016-61 | 2016-62 | 2017-86 déposés auprès des services Bâtiments et Constructions de la ville de Sion.

Les démarches entreprises pour la réalisation de ce projet et les engagements financiers y relatifs ont débuté alors que la parcelle 1435 ne figurait pas dans l'inventaire. Le projet 2016-62 respectait par ailleurs doré et déjà en tout point le règlement de construire en vigueur. Toutefois, afin de satisfaire au mieux les attentes de la ville, une collaboration étroite a été mise en place avec les services Bâtiments et Constructions & Urbanisme et Mobilité pour réviser le premier projet présenté dans le dossier 2016-62.

Un travail en étroite collaboration avec les différents services, a permis d'aboutir à la réalisation du projet 2017-86 déposé en date du 24 mars 2017. Celui-ci respecte les directives du règlement de construire en vigueur et les attentes desdits services. Les nombreuses études architecturales réalisées ont porté sur un redimensionnement du projet tant sur son impact au sol que sur des aspects architecturaux, cela afin d'intégrer au mieux le bâtiment projeté dans la zone.

Au vu de ce qui précède, du temps investi et des engagements financiers pour la réalisation de ce projet, vous comprendrez que nous sommes touchés et avons un intérêt digne de protection quant à ce projet de révision de la PAZ selon publication dans le Bulletin Officiel du 30 juin 2017.

Il va de soi que si notre projet mis à l'enquête ne devait pas être affecté par la modification Du PAZ, nous retirerons immédiatement notre opposition.

Nous vous remercions de prendre en compte ces considérations et nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente de votre réponse nous vous présentons, Madame, Monsieur, 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'opposant est promoteur du projet sur la parcelle n° 1435, qui est située dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Il dispose donc d'un intérêt personnel à faire opposition.

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

b) Procédure de conciliation

Le 17 août 2017, le service de l'urbanisme a adressé à l'opposant un courrier, confirmant que le projet de construction sur la parcelle 1435 était conforme au projet de plan de quartier et serait intégré à celui-ci selon l'article 5B.b de son règlement.

Par courrier du 25 août 2017, l'opposante, se référant à ce courrier, a déclaré retirer son opposition.

Le conseil municipal prend acte de ce retrait et classe la procédure d'opposition y relative.

6) M. et Mme Michel Andrey et Marlyne Andrey-Berclaz, copropriétaires de la propriété par étage sise sur la parcelle 1406.

« Opposition à la mise à l'enquête publique concernant le quartier des Capucins et St-Georges — Ville de Sion

Madame, Monsieur,

Suite à la parution dans le bulletin officiel du canton du Valais du vendredi 30 juin 2017 de la mise à l'enquête concernant le réaménagement du quartier des Capucins — St-Georges, nous souhaitons féliciter la municipalité par son Service de l'Urbanisme de l'initiative de ce réaménagement et mise sous protection, du travail de qualité entrepris ainsi que de la qualité de sa communication.

Bien qu'étant favorables à la démarche entreprise, nous restons avec quelques points non éclaircis et qui pour l'instant, en l'état des réponses obtenues, nous amènent à formuler une opposition. Les raisons en sont les suivantes

1. La modification partielle du plan d'affectation des zones

Dans ce plan de «zone protégée» est inclus la parcelle 1435 dont le projet demande des dérogations contestées à ce jour.

3. Le plan de quartier — projet contesté sur la parcelle 1435

Sur le plan de quartier, le projet sur la parcelle 1435, qui suscite toujours des oppositions, est présenté comme «acquis ». Dans ce cas particulier la construction d'un bâtiment surdimensionné par rapport à la zone et sans respect d'espace de verdure, selon rapport AcclimataSion, ni d'extérieur pour les enfants, selon l'article 43 RCCZ. De plus le projet respecte-t-il les critères du Plan de quartier - état transformé, quant à son implantation et sa hauteur?

3. Le plan de quartier — état transformé au sud du chemin du Calvaire

Selon le point C, p. 6, concernant le Calvaire Sud et dans l'hypothèse d'une démolition et reconstruction, l'altitude maximale serait de 544.5 m (à la corniche). L'altitude du chemin du Calvaire étant de 534.17 m selon vos informations, les hauteurs actuelles du site sont bien dépassées. Le site est-il ainsi préservé?

En ce qui concerne l'implantation de futurs bâtiments dans l'optique d'une préservation du site, nous demandons à ce que soit inscrit le respect de l'implantation actuelle des bâtiments des parcelles 2617, 1414, 2613, 1435 et 140bu qu'une implantation sur les parcelles soit dessinée comme c'est le cas pour les parcelles 1372 et 1374.

4. Le plan de quartier — état transformé passage des capucins

Le passage des capucins redevient-il la liaison piétonne et publique fréquentée par des générations d'écoliers, entre le quartier du Rawyl et l'école de Gravelone, d'avant les travaux sur les parcelles situées au Nord du cimetière St François?

Dans l'attente de vos réponses, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures. »

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° 1406, qui est située dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Ils disposent donc d'un intérêt personnel à faire opposition.

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

b) Procédure de conciliation

Les opposants ont été entendus lors de la séance de conciliation du 29 août 2017.

Le 7 septembre 2017, le service de l'urbanisme a adressé aux opposants un courrier accompagné du procès-verbal de la séance de conciliation, leur impartissant un délai au 15 septembre 2017 pour reconsidérer leur opposition.

Par courrier du 11 septembre 2017, les opposants ont informé la Ville de Sion qu'ils retiraient leur opposition, tout en précisant qu'ils maintenaient leur opposition au projet de construction déposé sur la parcelle n° 1435 (procédure d'autorisation de construire), estimant celui-ci surdimensionné et non conforme au projet de plan de quartier.

Le conseil municipal prend acte de ce retrait et classe la procédure d'opposition y relative, tout en rappelant que le projet de la parcelle n° 1435 est conforme aux prescriptions du plan de quartier et y est intégré conformément à son article 5 B.b.

7) Mme Laurie Joséphine Kummer, M. Alexandre Oswald Kummer, M. Mario René Kummer, par Me Luc Jansen :

« Capucins/St-Georges - Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que plan de quartier - Mise à l'enquête publique par publication au Bulletin officiel du 30 juin 2017

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères municipales,
Messieurs les Conseillers municipaux,
Agissant pour Madame Laurie Joséphine Kummer, Monsieur Alexandre Oswald Kummer et Monsieur Mario René Kummer, copropriétaires des parcelles nos 16850, 1386 et 1387, tous représentés par Monsieur Gérald Kummer selon procurations annexées (pièce no 1), je vous transmets la présente

OPPOSITION

à l'encontre des modifications mentionnées plus haut sous rubrique, en raison des éléments suivants

RECEVABILITÉ

Le délai légal de 20 jours a commencé à courir le lendemain de la publication faite dans le Bulletin officiel du vendredi 30 juin 2017 (art. 34 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ci-après LcLAT, art. 15 al. 1 et 19 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976, ci-après LPJA) et parviendra à échéance le jeudi 20 juillet 2017 (art. 78 CO par renvoi de l'art. 5 al. 4 LPJA).

L'opposition étant déposée le 19 juillet 2017, le délai est par conséquent respecté.

Quant à la qualité pour agir, les opposants la possèdent sans aucun doute, étant, comme copropriétaires de parcelles voisines et adjacentes directement concernés par le projet et possédant un intérêt digne de protection à ce que la modification et le plan ne soit pas adoptés, au sens des articles 34 LcLAT et 44 LPJA.

La présente opposition, qui est dûment motivée et adressée en trois exemplaires, remplit ainsi les conditions de recevabilité au sens des articles 34 ss LcLAT et 46 ss LPJA.

II. FAITS

1. Monsieur Mario René Kummer, Madame Laurie Joséphine Kummer et Monsieur Alexandre Oswald Kummer sont copropriétaires des parcelles nos 16850, 1386 et 1387 sur la commune de Sion.
2. Ces trois parcelles se situent en zone de centre CIII selon l'art. 95 RCCZ de la commune de Sion.
3. Le projet de plan de quartier mis à l'enquête publique prévoit le passage des parcelles nos 16850 et 1387 en zone vieille ville CH et le passage de la parcelle no 386 en zone d'intérêt général A (art. 69 RCCZ).
4. Les parcelles nos 16850 et 1386 font l'objet d'un projet de construction de deux habitations élaboré par l'architecte David Clavien à Sion.
5. La commune de Sion a connaissance de ces deux projets de construction.
6. L'implantation de la construction sur la parcelle no 16850 a par ailleurs été intégrée dans le plan de quartier comme le confirme le plan intitulé « Plan de quartier — état transformé selon article 5 ».
7. Le plan d'alignement routier à la rue de Loèche n'a pas été homologué par le Conseil d'Etat. Pièce no 2 extrait du PV du conseil communal de Sion du 12.02.2009

III. PROCEDURE

Comme expliqué dans les faits et subséquemment développé, la modification du PAZ et le plan de quartier imposent une construction sur la parcelle 16850. Or le plan d'alignement routier, tel qu'exigé par les articles 199 ss de la loi sur les routes (ci-après LR), n'a pas été homologué par le Conseil d'Etat comme l'exige la LR. Seul figure au dossier un préavis favorable du Conseil communal de Sion, préavis que ne revêt aucune force juridique (pièce no 2 extrait du PV du conseil communal du 12.02.2009).

Par conséquent, il est donc requis de conditionner toute modification partielle du plan d'affectation des zones, du règlement communal des constructions et de l'adoption du plan de quartier (Capucins/St-Georges) à l'entrée en force de la décision du Conseil d'Etat sur la modification du plan d'alignement routier à la rue de Loèche.

IV. MOYENS DE PREUVE

- a) Bordereau de pièces et pièces déposées,
- b) Est demandée une inspection des lieux,
- c) Demeure réservé tout éventuel autre moyen de preuve encore à produire.

V. MOTIFS

Les copropriétaires voisins invoquent tant des griefs de forme que de fond.

SUR LA FORME

İ. Absence de pesée des intérêts en présence — violation de l'art. 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) Dans l'accomplissement de leur planification territoriale, les autorités compétentes sont tenues de peser les intérêts en présence. L'art. 3 al. 1 OAT prescrit ainsi qu'elles « déterminent les intérêts concernés, apprécient ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent et fondent leur décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés ».

En l'espèce, les faits exposés ont démontré que les opposants souhaitent valoriser leurs parcelles, ce dont la commune a connaissance. Or, la planification souhaitée veut exproprier une parcelle (no 1386) et déclasser l'autre (no 16850). Or, on ne trouve ni dans le rapport 47 CAI, ni dans le règlement de plan de quartier, une quelconque appréciation des intérêts des propriétaires qui seraient fortement touchés par ces modifications du PAZ et du RCCZ.

A plus forte raison, aucune pondération des intérêts n'est décelable dans les documents taisant partie du projet de modification et de plan de quartier mis à l'enquête publique, et ce en violation de l'art. 3 al. 2 OAT.

Par conséquent, l'absence totale de prise en compte des intérêts privés des propriétaires touchés, pourtant connus de l'autorité, est en violation complète avec les prescriptions contenues dans l'art. 3 QAT.

SUR LE FOND

1. Absence d'intérêt public à la planification (clause du besoin) et de justification (art. 12LcLAT Le but de la modification du PAZ et du RCCZ, en ce qui concerne la partie ilot St-Georges, est double. D'une part délimiter une zone vieille ville et une zone d'intérêt public sur le site de St-Georges, et d'autre part délimiter une zone piétonne et publique dans la continuité du chemin du Calvaire entre la rue du Rawyl et la rue du Vieux-Moulin (point 2 en page 2 du rapport 47 CAI).

Concernant le belvédère Saint-Georges, le but est de maintenir le clos ponctué de la gloriette dans sa substance (point B. en page 6 du rapport 47 OAT), en créant sur cette surface un espace vert arborisé. La justification de ce maintien en l'état trouve son fondement dans la vue qu'offre le belvédère St-Georges à l'est et au sud.

Autre élément avancé pour justifier l'adoption d'un plan de quartier, la nécessité d'assurer une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-moulin. Cet élément se retrouve à l'art. 1 du règlement du plan de quartier de même que dans les buts de modification du PAZ (point 2 en page 2 du rapport 47 CAI).

Dans le cas d'espèce, il sera démontré en détails plus bas, sous points 2 et 3 de la présente opposition, que les intérêts publics à planifier le secteur sont inexistant.

Tout d'abord l'insertion en zone vieille ville ne répond à aucun besoin puisqu'il n'y a pas de patrimoine à protéger dans cette enclave entre de vieilles maisons déjà protégées et des bâtiments récemment construits (cf. point 2)

Ensuite, la nécessité d'implanter un espace public arborisé sur le belvédère St-Georges ne répond à aucune nécessité ni besoin, comme démontré sous point 3 ci-dessous.

De plus, la valeur de la vue n'est clairement pas suffisante pour justifier les atteintes provoquées par ce projet de planification (cf. point 3).

Enfin, la liaison piétonne ne répond à aucun besoin en termes de mobilité et revêt un caractère purement esthétique et contingent (cf. point 3). L'ensemble de ces éléments force à conclure que la clause du besoin n'est pas réalisée et que l'intérêt public à planifier le secteur St-Georges en établissant un plan de quartier doit être nié.

2. Absence d'intérêt public au changement d'affectation de la parcelle no 16850 — violation du principe constitutionnel de proportionnalité et violation de la garantie constitutionnelle de propriété (arts Sa, 26 et 36 La parcelle no 16850 se situe actuellement en zone de centre C III comme l'ensemble des parcelles voisines. L'ilot sis entre la rue du Rawyl et la rue de Loèche se situe dans un secteur déjà bâti de nombreuses constructions imposantes et nouvelles, comme en témoigne le bâtiment dit Perraudin » sis sur la parcelle no 1383. Le rapport 47 CAI, à son point 4.1 en page 9, pose que « l'ilot est emblématique de la vieille ville », d'où le changement d'affectation des parcelles concernées, dont la no 16850. L'on peine à saisir l'intérêt public sous-jacent, hormis la simple mention « emblématique de la vieille ville », a fortiori sans explications, qui justifie le changement d'affectation de la parcelle no 16850. En effet, cette dernière n'est pas dans la continuité des parcelles situées en aval (parcelles no 1387, 1400, 1432, 1433, 1398 et 1397) qui forment une unité. Elle est isolée et se situe directement en aval d'une construction moderne et imposante.

Il ressort du rapport 47 OAT (chiffre 2, page 2) et du règlement de plan de quartier (art. 7) que l'affectation de la parcelle no 16850 en zone vieille ville résulte uniquement de la volonté de délimiter cette zone jusqu'à la liaison piétonne qui est projetée en amont de la parcelle no 16850.

En outre, le plan de quartier prévoit expressément une construction sur la parcelle no 16850. Le rapport 47 OAT indique en page 7 au point C qu'une « nouvelle construction (parcelle 16850) est nécessaire pour atténuer la forte volumétrie de l'immeuble amont ». Comme expliqué dans la partie II.

FAITS, sous fait no 4, un projet de construction a été établi et une construction figure d'ailleurs sur l'un de plans du dossier de mise à l'enquête. Toutefois, le passage de zone centre C III à zone vieille ville constitue une restriction du droit de construire constitutive d'expropriation matérielle. En effet, les prescriptions applicables à la zone vieille ne permettront pas de construire le bâtiment tel que projeté. La hauteur de 14m prévue par l'art. 95 RCCZ pour le secteur la zone centre C III ne pourra pas être maintenue en zone vieille

ville, d'après les informations reçues de l'architecte David Clavien, auteur du projet de construction. Ces diminutions des possibilités de construction engendreront ainsi des moins-values conséquentes pour les opposants, qui constituent des atteintes particulièrement graves à l'usage prévisible de leur bien-fonds.

A titre complémentaire, la lecture des plans du projet laisse apercevoir que pour atteindre l'objectif visé (atténuer la forte volumétrie de l'immeuble amont), une construction sur la parcelle no 1386 serait bien plus apte que sur la parcelle no 16850. Toutefois la volonté du projet est de rendre inconstructible cette même parcelle, ce qui peut paraître aberrant, voire absurde. La mesure préconisée n'est donc pas apte à atteindre le but visé. L'affectation en zone vieille ville ne poursuit aucun intérêt public et doit être traitée comme un prétexte pour justifier le passage piéton prévu dans le plan de quartier. En effet, sans continuité ni contiguïté avec la vieille ville, la parcelle no 16850 n'a aucune raison d'être affectée dans cette zone, si ce n'est par simplification pour que la zone monte jusqu'au chemin piéton prévu et à la zone centre CIII en amont.

Dans la pesée des intérêts qui doit avoir lieu à l'occasion des changements d'affectation induits par l'introduction du plan de quartier, nous avons constaté qu'aucune continuité n'existe avec la vieille ville. Le seul intérêt public réside donc dans le fait d'englober la parcelle no 16850 en zone vieille ville afin que cette dernière soit délimitée au nord par le chemin piéton dont l'implantation est projetée. Quant à l'intérêt privé des Kummer, il réside dans leur droit, comme propriétaires fonciers, de mettre en valeur leur bien fonds en respectant les normes de la zone CIII, ce qu'il a réalisé en mandatant un architecte en vue d'une construction à court terme.

On constate donc une disproportion entre un intérêt public prétexte voire inexistant et l'atteinte au droit de propriété des opposants, qui peut être qualifié d'important au vu des contraintes engendrées par les prescriptions de la zone vieille ville, qui seront encore accentuées si l'art. 96 RCCZ nouveau entrerait en force. Enfin il faut ajouter que le droit de construire actuel sur la parcelle no 16850 n'est pas garanti, quand bien même le plan de quartier prévoit une construction sur cette parcelle (point B en page 6 du rapport 47 OAT; art. 5 du projet de règlement de plan de quartier). En effet le plan d'alignement routier, comme expliqué sous partie II PROCÉDURE, n'a pas été homologué par le Conseil d'Etat. Cet élément constitue également une entrave au droit de construire de la famille Kummer sur leur parcelle, alors même la modification du PAZ et le plan de quartier imposent une construction à cet endroit précis.

En conclusion, l'intérêt public à affecter la parcelle précitée en zone vieille ville est fictif. Quand bien même il faudrait retenir un intérêt public, celui-ci demeurerait bien faible comparativement au déclassement qui s'opérerait en défaveur des Kummer. Les conditions d'intérêt public et de proportionnalité de l'art. 36 Cst ne sont pas respectées et les mesures d'aménagement proposées violent ainsi le droit de propriété des opposants de manière illégale (art. 26 Cst).

3. Absence d'intérêt public au changement d'affectation de la parcelle no 1386 - violation du principe constitutionnel de proportionnalité et violation de la garantie constitutionnelle de propriété (arts 5a, 26 et 36 L'art. 1 du règlement de plan de quartier prévoit comme objectif la création d'une liaison piétonne et publique entre le Chemin du calvaire et la rue du Vieux-moulin. Cette volonté se retrouve concrétisée à l'art. 7 qui traite des liaisons piétonnes et publiques. Le rapport 47 OAT en fait également mention dans ses buts (chiffre 2, page 2) ainsi que dans la clause du besoin (chiffre 4 page 8). Ainsi l'essentiel du projet tourne autour de cette liaison et la lecture des arguments contenus nous fait croire qu'un passage est nécessaire pour relier d'un côté le site de Saint-François et de l'autre le cycle d'orientation de Don Bosco et le quartier de Platta. Or un passage existe plus en aval et les liaisons piétonnes ne posent aucune difficulté. En outre, aucune étude préalable ou contenue dans le rapport 47 OAT ne démontre qu'une carence en passage existe dans ce secteur. C'est donc par pure esthétique et commodité que le plan de quartier prévoit d'affecter la parcelle no 1386 des Kummer comme point de passage piéton et publique, sans analyse du besoin concret et des conséquences pour les propriétaires des parcelles concernées. Il faut encore

ajouter, en rapport avec le principe de la bonne foi, que la commune avait connaissance du projet de construction de opposants sur la parcelle no 1386.

De plus, aucun élément du dossier communal ne cite les obstacles à la réalisation de cette liaison piétonne. Tout d'abord la grande différence de niveau entre l'est ouest ne permet pas de garantir un accès pour les handicapés comme l'exige la réglementation en vigueur.

Ensuite le tracé n'est pas linéaire, ce qui questionne également sur le choix de l'emplacement du passage. Les places de parc et les barrières aménagées par les opposants seraient également touchées par le projet.

Enfin la lecture des plans, notamment le Plan de quartier - état transformé selon l'art. 5 », positionne un escalier au nord de la parcelle no 18560 et qui permet d'accéder à la parcelle no 1386 par l'ouest. Cet escalier fait partie de la liaison piétonne précitée. Toutefois le positionnement de cet escalier n'a pas été réfléchi et étudié, notamment en relation avec la future construction sur la parcelle no 18560 ainsi qu'avec le bâtiment « Perraudin » sis sur la parcelle no 1383. En effet, les accès au parking de ces deux bâtiments s'effectuent sur le même tracé, ce qui pose assurément des problèmes en termes de sécurité. Ainsi, le passage de nombreux véhicules adjacent à une liaison piétonne prévue pour la traversée d'écoliers ne peut être accepté pour des raisons de sécurité.

Cette situation dangereuse aurait justifié que le rapport 47 OAT et le plan de quartier aient contenu un examen, même sommaire, des mesures de sécurité résultant de l'implantation de l'escalier en lien avec les accès aux parkings.

Ainsi, la construction du futur bâtiment sur la parcelle no 16850, comme voulu par la commune, sera entravée par les dispositions en matière de sécurité contenues dans la LC et le RCCZ. Je me réfère ici à l'article 27 LC, dont l'alinéa 2 précise que « les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes ou à la propriété de tiers. » En outre, selon les termes de l'article 41 lettre a du Règlement de la commune de Sion sur les constructions et les zones (RCCZ), « Pour les sorties sur voies publiques, la sécurité de la circulation et la visibilité doivent être assurées ». L'implantation d'un passage par la parcelle no 1386 ne sera donc pas compatible avec les prescriptions légales contenues dans la LC et le RCCZ.

Outre la volonté de réaliser un passage sur la parcelle no 1386 de M. Kummer, le changement d'affectation est également fondé sur l'intérêt public de créer un espace arborisé sur la parcelle précitée (art. 7 du projet de règlement de plan de quartier). Cet élément ne figure aucunement dans le rapport 47 OAT. On peut donc déduire que le projet de parc découle exclusivement de la volonté de faire passer la liaison piétonne (cf. supra) sur la parcelle des Kummer. De plus, l'endroit est exigü, isolé et sa topographie n'est pas du tout adaptée pour la création d'un espace vert. L'intérêt public doit donc également être nié, puisqu'il n'y a strictement aucune explication dans le dossier sur les raisons qui amènent à créer un espace vert à cet endroit précis.

La planification projetée retient également comme argument, dans le but d'affecter la parcelle no 1386 en ZIG A, le point de vue qu'offrirait cette parcelle. En page 6 sous point B, et 7 sous point C du rapport OAT, il est mentionné que cette parcelle offre une vue sur le Grand-Pont. S'il n'est pas nié que l'on puisse apercevoir le Grand-Pont depuis cette parcelle, la valeur de cette vue n'est assurément pas suffisante pour justifier à elle-seule l'expropriation du terrain comme le préconise le projet. De plus, la construction sur la parcelle no 16850, telle que voulue par le projet, conduira inévitablement à priver partiellement la vue sur l'ouest.

Les éléments présentés ci-dessus démontrent qu'aucun intérêt public à établir une liaison piétonne par l'îlot St-Georges ne peut être retenu, ne serait-ce que du point de vue de la faisabilité du projet plus qu'hypothétique.

Quant à l'intérêt de préserver une vue sur le Grand-Pont, il paraît anecdotique au vu des atteintes subies par les propriétaires fonciers touchés, qui verront leur projet totalement annihilé, avec des conséquences financières conséquentes. Au demeurant, quand bien même un faible intérêt public serait retenu (vue sur le Grand-Pont), l'intérêt privé des opposants doit primer. La mise en balance leur est nettement favorable, puisque la mise en ZIG A est le prélude à une procédure d'expropriation formelle, alors même que les

opposants disposent d'un projet de construction pour leur parcelle no 1386. Il faut donc subsidiairement constater, si un intérêt public devait être retenu, que l'atteinte au droit de propriété est disproportionnée. A nouveau les mesures d'aménagement mises à l'enquête ne respectent pas les conditions de l'art. 36 Cst, entraînant ainsi une violation de l'art. 26 Cst.

Toutes ces conditions de fond n'étant pas remplies quant à l'intérêt public (clause du besoin) et à l'absence de proportionnalité avec les intérêts privés en présence, les demandes de modification partielle du plan d'affectation des zones et du règlement communal des constructions et d'adoption du plan de quartier doivent être refusées pour les restrictions injustifiées d'un droit fondamental qu'elles engendrent.

En conclusion, si la zone de protection de St-François est à saluer, la volonté d'une liaison piétonne telle que projetée n'est pas soutenable, aucun intérêt public sous-jacent n'était présent, si ce n'est une vue quelconque sur le Grand-Pont. A fortiori, la disproportion entre une liaison piétonne inutile et dangereuse et les intérêts lésés des Kummer comme copropriétaires ne peut justifier l'adoption des modifications du PAZ et du RCCZ telles que mises à l'enquête publique.

En outre, les opposants se réservent le droit de déposer des compléments durant l'instruction de la présente opposition.

VI. CONCLUSIONS

Il est demandé à l'autorité compétente

- d'admettre l'opposition

- d'annuler la mise à l'enquête publique et de refuser la modification partielle du PAZ, du RCCZ et l'adoption du plan de quartier; - de conditionner toute modification partielle du plan d'affectation des zones, du règlement communal des constructions et de l'adoption du plan de quartier (Capucins/St-Georges) à l'entrée en force de la décision du Conseil d'Etat sur la modification du plan d'alignement routier à la rue de Loèche

- de mettre tous les frais ainsi que des dépens équitables à la charge de la commune de Sion.

Au nom des copropriétaires des parcelles voisines, je vous remercie d'avance et vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'expression de ma considération la meilleure. »

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 des parcelles 16850, 1386 et 1387, situées dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Ils disposent donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

La qualité pour agir doit donc 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

La partie opposante a été entendue lors de la séance de conciliation du 29 août 2017. Aucune solution à l'amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré à la partie opposante par courrier du 7 septembre 2017, avec un délai au 15 septembre pour reconsidérer l'opposition.

Par courrier du 18 septembre 2017, Me Jansen a confirmé que ses clients maintenaient leur opposition, à tout le moins en ce qui concerne la liaison piétonne et la parcelle n° 1386 à l'Est. Pour ce qui concerne la parcelle n° 16850, ils proposaient quelques modifications au règlement de plan de quartier afin d'atténuer les restrictions de la réglementation de la future affectation applicable de la zone de vieille ville et ainsi améliorer les possibilités de construction. Il est relevé à cet égard que dans son courrier du 10 juillet 2017, la Ville de Sion avait synthétisé les objectifs et intérêts convergents discutés entre M. feu. Gérald Kummer et le service de l'Urbanisme suite à différentes entrevues et visites sur le site. Ces points de convergence portaient sur les points suivants :

- conserver un espace libre de construction sur l'entier de la parcelle 1386 (Gloriette, côté rue du Vieux-Moulin) ;
- prévoir une possibilité de construire un nouvel immeuble sur la parcelle 16850.

Les propositions du 18.09.2017 formulées par la partie opposante dans son courrier du 18 septembre ne retenait ces acquis. Par courrier du 29 septembre 2017, le service de l'urbanisme a dès lors informé la partie opposante qu'à l'exception d'une modification apportée à l'article 5.C.d, les propositions de modification soumises n'avaient pas été retenues, étant donné leur incompatibilité avec les objectifs de planification souhaités et leurs trop grandes précisions pour cette étape de planification. Il était dès lors constaté le maintien de l'opposition et l'échec de la conciliation.

c) Motifs

La partie opposante attaque la révision du PAZ/RCCZ et l'adoption du plan de quartier essentiellement pour les motifs suivants:

- Les opposants soutiennent tout d'abord que le plan d'alignement routier touchant la parcelle n° 16850 n'a pas été homologué, ce qui empêcherait la modification partielle du RCCZ, du plan de zones et l'adoption du plan de quartier.

Il apparaît toutefois que le plan d'alignement considéré a été homologué par décision du Conseil d'Etat.

- Les opposants sont ensuite d'avis que la planification considérée n'a pas fait l'objet d'une pesée d'intérêts (art. 3 OAT).

Le conseil municipal rappelle que toute mesure d'aménagement commande de procéder à une pesée des intérêts en présence. Or il est manifeste que dans le cas d'espèce, l'autorité communale a procédé à une pesée complète des intérêts en présence. Le projet de plan de quartier en témoigne, présentant une approche différenciée en fonction des différents sites à préserver (cf. art. 5.C). Cette approche concrétise les objectifs énoncés aux lettres a et b de l'article 1^{er} du plan de quartier, qui ont la teneur suivante:

"

- a) *Le plan de quartier de la zone de protection du site du Couvent des Capucins et de St-Georges a pour but de préciser l'affectation du sol et de définir les mesures particulières en vue de :*
 - *protéger et mettre en valeur le Couvent des Capucins – classé d'importance nationale - ainsi que son écrin de verdure, y compris le cimetière,*
 - *préserver les vues caractéristiques depuis le coteau vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux pitons rocheux de Valère et Tourbillon, ainsi que les vues du Couvent sur le coteau et les montagnes lointaines,*
 - *limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,*

- assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20^e siècle,
 - garantir une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin,
 - assurer la transition harmonieuse avec le tissu existant et notamment celui de la vieille ville.
- b) *Au vu de la grande sensibilité du site, le développement qualitatif des constructions et des aménagements priment sur les autres critères."*

Le grief des opposants apparaît dès lors dénué de fondement.

- Pour les opposants, l'insertion en zone vieille ville de l'îlot Saint-Georges ne répondrait à aucun intérêt public (art. 12 LcAT), au motif qu'il n'y aurait pas de patrimoine bâti à protéger dans ce secteur. L'application des prescriptions de la zone vieille ville sur ce site aurait pour effet de bloquer le projet de construction des opposants sur la parcelle n° 16850. Elle serait en outre contraire aux objectifs de densification de la LAT et disproportionnée au vu des atteintes causées au droit de propriété des opposants.

Le conseil municipal rappelle qu'à l'instar de la densification des centres urbains, la protection des sites constitue un intérêt public important, étant rappelé que les principes d'aménagement ont par principe une égalité de rang entre eux. Dans le cas d'espèce, les études menées par la Ville ont démontré que l'îlot Saint-Georges constituait un lieu emblématique en raison des éléments patrimoniaux qui s'y trouvent (cf. fiches 223 et 233 inventaire patrimoine bâti extra-muros). Le secteur est particulièrement stratégique puisqu'il marque la rotule entre deux tissus différents :

- A l'amont, des immeubles d'habitation aux gabarits imposants (zone centre III). Le bâtiment situé sur la parcelle n° 1383 fait actuellement office de tête de proue de ce tissu.
- A l'aval, un tissu typique de la vieille ville, digne de protection

La morphologie du quartier entre la rue du Rawyl et la rue de Loèche (parcelles n° 1387, 1431, 1400, 1398, 1397 et suivantes) s'apparente manifestement au tissu de la vieille ville. L'affectation en zone vieille ville avec soumission des projets à la commission ad hoc relative à la vieille ville est donc l'outil le plus adapté pour répondre aux objectifs de protection du secteur. Comme le rappelle l'article 1^{er} let. b du règlement, la protection du patrimoine et le développement qualitatif des constructions et des aménagements l'emportent sur les autres intérêts, en particulier sur l'intérêt à la densification et les intérêts privés des propriétaires concernés. Il est en outre relevé qu'une densification mesurée reste possible, aux conditions fixées par l'article 5 du règlement.

Il est par ailleurs rappelé que la nouvelle planification tient compte des stratégies de développement définies notamment dans le projet AggloSion/ Agglo Valais central (mesure P5 : patrimoine bâti), du Plan Directeur Communal, de l'Inventaire du patrimoine bâti et du projet lauréat du mandat d'étude parallèle (MEP) portant sur le périmètre du cimetière de St-François. Elle répond dès lors à un intérêt public indéniable.

- Les opposants soutiennent encore que l'insertion en zone d'intérêt général du secteur comprenant la parcelle n° 1386 propriété des opposants et la création d'un chemin piétonnier constituent une expropriation formelle pure et simple qui ne serait justifiée par aucun intérêt public. Ces mesures porteraient ainsi une atteinte disproportionnée aux intérêts privés des opposants. Elle empêcherait notamment le projet de

construction d'une maison d'habitation individuelle de trois étages de 280 m² sur ladite parcelle.

Il est tout d'abord relevé que la construction projetée par les opposants n'est pas compatible avec les prescriptions de la zone centre III actuellement en vigueur pour cette parcelle. En effet, le tableau de l'article 95 mentionne que la zone centre III est destinée à l'habitat collectif, de sorte que la construction d'habitations individuelles n'y est pas autorisée. En outre, il est relevé que l'emprise constructible résultant de l'alignement et des distances aux limites est très défavorable à la constructibilité de la parcelle.

Il est également rappelé que le vide projeté entre le bâtiment Perraudin (parcelle n° 1383) et le tissu de la vieille ville (clos de la gloriette de Saint-Georges) a été qualifié dans le préavis du service cantonal des bâtiments, monuments et archéologie du 28 mai 2013 comme présentant une valeur d'une importance capitale pour permettre la lecture et la compréhension du site et son évolution historique. Ces considérations justifient donc pleinement de conférer au secteur un statut particulier par la création d'une zone d'intérêt général permettant l'aménagement d'un parc arborisé sur le belvédère Saint-Georges. Cet élément permettra également d'atténuer la volumétrie de la construction sise sur la parcelle n° 1383 grâce aux plantations.

Par ailleurs, la création d'un chemin piétonnier apparaît nécessaire pour plusieurs motifs, notamment pour assurer la perméabilité du site du secteur Saint-Georges, dès lors qu'à l'heure actuelle, le site n'est pas relié d'Est en Ouest sur une longueur d'environ 300 mètres. De plus, deux projets (parking relais de Don Bosco et réaménagement du cimetière de Saint-François), situés à l'Est et à l'Ouest du secteur, auront en impact certain sur les flux piétons. L'intérêt public à la création d'une telle liaison est donc manifeste et doit l'emporter sur les intérêts privés contraires, étant en tout état de cause relevé que ce chemin ne remet pas en cause le projet de construction sur la parcelle n° 16850.

- Les opposants soutiennent enfin que la planification projetée porte atteinte à la sécurité (art. 27 LC), au motif que le passage de nombreux véhicules adjacent à la liaison piétonne prévue pour la traversée d'écoliers représente un danger inacceptable.

Toutefois, il apparaît que la configuration décrite par les opposants n'a rien d'exceptionnelle pour un passage de ce type situé au centre-ville et ne justifie dès lors pas de renoncer à la création d'une liaison piétonne pour ce motif. En tout état de cause, les aspects sécuritaires seront pris en considération au moment de l'élaboration du tracé définitif.

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

8) M. Pierre-Alain Gaillard, par Me Jean-Yves Bonvin :

« Concerne: Opposition

Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions RCCZ) ainsi que du plan de quartier

Monsieur le Président,

Messieurs les Conseillers Communaux,

Agissant au nom et par mandat de Monsieur Pierre-Alain Gaillard, Avenue St-François 24, 1950 Sion, selon procuration jointe en copie (pièce 1), j'ai le devoir de déposer la présente

OPPOSITION

à l'encontre de la décision de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions ainsi que plan de quartier soumis à l'enquête publique par publication au Bulletin officiel N°26 du 30 juin 2017 (pièces 2a et 2 b).

I. FAITS

A. LA PARCELLE N° 1372

1. M. Pierre-Alain Gaillard est propriétaire des PPE 30'030 ET 30'031, ainsi que de la parcelle de base N° 1'372, plan N° 22, sises sur Commune de Sion, Parcelle qui se situe en zone réservée actuellement. Preuve : pièce n° 3, extraits de cadastre, pièce no 4 Extrait SIT
2. Le bâtiment sis sur la parcelle N° 1'372 a été édifié en 1913 et a subi différents travaux d'agrandissement dès 1940. Preuve : pièce n° 3
3. Aucune rénovation n'a été entreprise depuis 1964 et la maison nécessite actuellement de nombreux et importants travaux. Preuve: vision locale; édition du dossier d'opposition au classement communal en classe 4+
4. En effet, il est nécessaire d'assurer une réfection complète du toit, une remise à niveau des circuits électriques, le remplacement de toutes les canalisations du bâtiment, un assainissement du chauffage, l'isolation de toutes les façades, le remplacement de toutes les fenêtres, la réfection de l'étanchéité de la terrasse, la pose d'une dalle dans la partie ancienne de la maison au premier en remplacement du plancher en torchis, soit un investissement conséquent et très lourd à supporter pour M. Pierre-Alain Gaillard. Preuve: audition de M. Pierre-Alain Gaillard; édition du dossier d'opposition au classement communal en classe 4+

B. PLANIFICATION URBAINE ET MODIFICATIONS

a. Zone réservée

5. En date du 30 novembre 2012, la Commune a validé la zone réservée, dont les parcelles de M. Pierre-Alain Gaillard font intégralement parties. Preuve : édition du dossier d'opposition à la zone réservée sur la parcelle No 7372
6. Par la suite le 12 décembre 2014, la zone réservée a été prolongée à 5 ans. Preuve: édition du dossier d'opposition à la prolongation de la zone réservée sur la parcelle No 1372
7. M. Pierre-Alain Gaillard s'est opposé à la prolongation, pour une durée de 5 ans, de cette zone de réserve touchant les parcelles dont il est propriétaire. Preuve : édition des dossiers d'oppositions à la prolongation de la zone réservée sur la parcelle No 1372 b. Classement en zone 4+
8. Par lettre du 21 mai 2015, la Commune de Sion a annoncé la mise en classement 4+ de la parcelle 1372. Preuve: édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372
9. Il est notamment mentionné dans le texte qu'il s'agit d' « une architecture sans qualité remarquable ». Preuve: édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372 fiche de classement de la parcelle No 1372, paragraphe final en fond de page
10. La décision a été publiée au BO N° 21 du 22 mai 2015. Preuve: édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372 (notamment Copie du Bulletin Officiel No 21 du 22 mai 2015, page 46 et page 47, Extraits de cadastre de la parcelle No 1372 et des PPE 30031 et No PPE 30030)
11. Appelé à se prononcer sur la question de la zone réservée décidée sur le périmètre et à laquelle M. Pierre-Alain Gaillard par l'intermédiaire du soussigné a fait opposition, M. Charles-André Meyer Ancien architecte de la ville de Sion s'est exprimé comme suit: « Le respect des maisons bourgeoises du début du XX ème siècle s'inscrit dans une nostalgie qui ne répond pas au dessein de la ville, pas plus d'ailleurs qu'à un des buts principaux de l'aménagement du territoire, à savoir l'utilisation rationnelle de celui-ci, en l'occurrence la densification urbaine raisonnable et non pas le maintien d'un bâti sans intérêt majeur. Avec cette nostalgie, on n'aurait pas pu construire les fronts de nombreuses rues de Sion et configurer ce centre de ville que l'on apprécie aujourd'hui.» Preuve: pièce 5 rapport de M. Charles-André Meyer au sujet de la zone réservée du couvent des capucins page 2

12. Plus loin, il indique: « . . . on doit le redire, le bâtiment existant ne mérite même pas une protection particulière, à l'instar de la maison Gaillard, transformée à plusieurs reprises. Ce bâti existe certes, mais peut tout aussi bien être remplacé par du nouveau, plus dense et mieux approprié aux besoins d'extension de la ville en matière d'habitat principalement. »

Preuve: pièce 5 rapport de M. Charles-André Meyer au sujet de la zone réservée du couvent des capucins page 3

13. Il faut encore noter que l'analyse du patrimoine bâti de Sion et des mesures de protections éventuelle datent de plusieurs années. Preuve: édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372 et notamment dans ce dossier édition par les services de la Commune de Sion de l'historique du dossier du patrimoine bâti notamment concernant toutes les parcelles situées sur le périmètre du Couvent des Capucins

14. Par lettre séparée et dans le délai fixé par la publication au BO, M. Pierre-Alain Gaillard a fait opposition à cette proposition de classement de sa parcelle. Preuve : édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372

15. Par décision de l'autorité communale, le bâtiment sis sur la parcelle No 1372 a été classé à l'inventaire communal avec le niveau 4 plus mais la procédure d'opposition est en cours. Preuve: édition du dossier d'opposition au classement en 4+ de la parcelle 1372, (notamment lettre de la Commune de Sion annonçant le classement de la parcelle 1372 en catégorie 4+ du 27 mai 2015, Fiche de classement de la parcelle No 7372, Notice concernant les classements de bâtiments, lettre de la commune de Sion, fiche de classement et fiche récapitulative de classement). c. Règlement Vieille-ville

16. Par le Bulletin officiel N° 21 du 22 mai 2015, l'Administration communale rendit notoire avoir décidé modifier le Règlement de construction et de zones de la Commune de Sion et soumettre ladite révision à l'enquête publique durant un délai de 20 jours. Preuve: édition du dossier d'opposition au règlement des constructions du 11 juin 2015, vieille ville et patrimoine bâti extra muros (notamment Copie de l'extrait du Bulletin officiel No 21 du 22 mai 2015 (2 documents))

17. Les modifications audit règlement sont les suivantes:

Article 96

b) Tous les bâtiments situés dans la zone vieille ville bénéficient de plein droit des mesures de protection prévues par le présent article 96. A ces fins de protection, Il sera tenu compte et des bâtiments en tant que tels et des ensembles constitués par les rues, les îlots et les quartiers. En principe, tout projet de transformation, réfection ou modification visant le bâtiment existant (notamment intervention sur les façades, la toiture ou la structure, remplacement de fenêtres et/ou portes, amélioration de l'aspect énergétique, amélioration de l'accessibilité, agrandissement, rénovation, démolition, aménagement intérieur, pose d'enseigne, changement d'affectation ou d'activité commerciale, etc.) doit être soumis à la procédure d'autorisation de construire et faire l'objet d'une mise à l'enquête. Avant toute demande de construire, tout projet visé par la présente disposition doit faire l'objet d'une annonce d'intention et demande préalable d'expertise qui sera soumise pour préavis à une sous-commission d'experts désignée par la Municipalité. Le préavis de la sous-commission d'experts ne lie pas la Municipalité.

La sous-commission d'experts et la Municipalité peuvent exiger la production de documents annexes (photos, photomontages, maquettes, relevés de certains éléments, etc.).

Après avoir pris connaissance du préavis de la sous-commission d'experts, la Municipalité peut, dans les cas où les modifications apportées au bâtiment sont mineures, dispenser le requérant de la procédure d'autorisation de construire; les travaux peuvent alors être entrepris après délivrance d'un permis par le service communal compétent. Sont considérées comme modifications mineures les modifications ne touchant pas à la substance historique du bâtiment, à la structure porteuse, à l'équipement, à l'implantation, aux volumes, au nombre d'étages, à la répartition dans les étages, à l'affectation et à l'aspect extérieur, ou visant un changement d'affectation ou d'activité commerciale n'ayant aucun effet sur le respect des prescriptions applicables à la zone. Dans les autres cas, la procédure d'autorisation de construire est applicable. Les organes cantonaux seront consultés pour les objets figurant dans un inventaire fédéral ou cantonal. I).

- elle exigera que les surfaces situées au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public soient affectées ou restent affectées, pour une nette majorité de chaque surface, à des activités ouvertes au public en matière d'artisanat, de commerce, d'animation culturelle ou sociale. Lesdites surfaces ne pourront être affectées à des locaux fermés au public que si une telle affectation ne nuit pas au caractère ou à l'animation du quartier. Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou occupés essentiellement par des travailleurs de l'entreprise ou accessibles à une clientèle reçue dans des conditions de confidentialité, notamment cabinets médicaux, bureaux d'avocats, notaires, fiduciaires, experts comptables, agents immobiliers, etc.

- elle pourra refuser l'implantation de nouveaux établissements publics (en particulier bars et night clubs) si ceux-ci portent atteinte à la tranquillité des habitants ou nuisent à l'atmosphère du quartier.

n) Sont interdits tout ouvrage et construction de nature à porter atteinte au caractère des bâtiments ou du site. Sont notamment prohibés à ce titre, sans limitation de ce qui suit, les terrasses-baignoires en toiture, les fenêtres en PVC et autres matériaux synthétiques similaires, ainsi que, sur les façades donnant sur la voie publique, les installations techniques (climatiseurs, etc.) et les antennes paraboliques.

Article 96bis

a) Bénéficient d'une protection analogue à celle des bâtiments de la zone vieille ville:

- les bâtiments situés hors de la zone vieille ville figurant à l'inventaire protéger communal du patrimoine bâti établi par la Municipalité

- les bâtiments situés hors de la zone vieille ville dont la construction est antérieure à 1850.

b) Les prescriptions de l'article 96 relatives aux buts de protection (let. a), aux subventions (let. c), aux façades, clôtures, cours et abords (let. d), à la démolition (let. e), à la mise à l'enquête et demande préalable (let. f), aux matériaux (let. j), aux surfaces vitrées (let. k), au mode de publicité (let. l), à la hauteur des bâtiments (let. m) et aux ouvrages interdits (let. n) leur sont applicables par analogie.

c) Dès le début de la procédure de classement à l'inventaire communal du patrimoine bâti la protection est applicable de sorte que rien ne peut être entrepris de nature à porter atteinte aux caractéristiques à protéger du bâtiment.

Article 97

Pont-de-la-Morge, Matagnéna, Châteauneuf, Corbassières

Preuve: édition du dossier d'opposition au règlement des constructions du 17 juin 2015, vieille ville et patrimoine bâti extra muros (notamment Copie du courrier 27 mai 2014 de la Commune de Sion, projet de modification du règlement)

18. Devant l'importance des contingences de constructions auxquelles se réfère la modification réglementaire, M. Pierre-Alain Gaillard s'est également vu contraint de s'opposer à ce règlement contraignant au point d'empêcher toute modification de construction. Preuve: édition du dossier d'opposition au règlement des constructions du 11 juin 2015, vieille ville et patrimoine bâti extra muros (notamment Copie de l'extrait du Bulletin officiel No 27 du 22 mai 2015)

C. LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS PROPOSÉS PAR M. PIERRE-ALAIN GAILLARD DE 2013 À CE JOUR

19. De février 2013 à ce jour, M. Pierre-Alain Gaillard a soumis cinq projets de mise à l'enquête pour la construction de bâtiments sur son terrain. Preuve : courrier du soussigné à la Commune de Sion du 4 mai 2015

20. Le 21 février 2013, un premier projet de construction fait l'objet d'une demande déposée par M. Pierre-Alain Gaillard auprès du Service de l'édilité et de l'urbanisme de la Ville de Sion. Preuve édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372

21. Par lettre du 12 mars 2013, le Service de l'édilité et de l'urbanisme informe M. Pierre-Alain Gaillard que le projet souhaité ne peut faire l'objet d'une enquête publique du fait que la parcelle se situe en zone réservée. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 7372

- 22.** Durant le courant 2013, différents contacts oraux sont établis entre l'architecte de M. Pierre-Alain Gaillard et l'architecte de la Ville de Sion, afin de déterminer si d'éventuelles possibilités de construction subsistent sur la parcelle N° 1'372, malgré son classement en zone réservée. Il appert de ces échanges qu'une construction de taille réduite est envisageable. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372 pièce n°72, copie du courrier du 5 février 2014
- 23.** Le 30 septembre 2013, un second projet est déposé auprès du Service de l'édilité et de l'urbanisme de la Ville de Sion. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372
- 24.** Fin 2013, un consensus portant sur un édifice d'une taille réduite d'environ 40% par rapport au premier projet semble avoir été trouvé entre l'architecte de M. Pierre-Alain Gaillard et M. Renato Salvi, chef du Service de l'édilité de la Ville de Sion. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372 ; pièce n° 12, copie du courrier du 5 février 2014
- 25.** Le 5 février 2014, M. Pierre-Alain Gaillard a adressé un courrier à M. Marcel Maurer, Président de la Ville de Sion, ainsi qu'à Mme Laurence Casays, Présidente de la commission de l'édilité, pour s'étonner de la lenteur du dossier ainsi que du peu d'informations obtenues. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372 pièce n° 12, copie du courrier du 5 février 2014
- 26.** Le 28 mars 2014, une séance a eu lieu entre M. Marcel Maurer, l'urbaniste mandaté par la Ville de Sion ainsi que l'architecte de M. Pierre-Alain Gaillard afin de discuter du cas. Preuve : édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372 ; pièce n° 12, copie du courrier du 5 février 2014
- 27.** En date du 5 mai 2014, un courrier est adressé par la commune à M. Pierre Alain Gaillard. Ledit courrier précise: (f le processus le plus rapide pour vous permettre d'aller de l'avant consisterait à redimensionner le projet de construction selon nos différentes discussions, prendre contact avec nos deux services en vue d'une séance commune afin d'agréer la compatibilité de votre projet avec la zone réservée et la future zone, sur la base de cet accord intégrer de notre côté votre projet dans le règlement de la future zone, déposer formellement au Service de l'édilité le projet de construction auquel sera joint le projet de démolition pour une mise à l'enquête publique (démolition et construction) et une décision du Conseil municipal ». Il ajoute: « De fait, comme votre projet serait compatible avec la zone réservée et la future zone, il ne serait pas nécessaire d'attendre l'homologation de la nouvelle zone pour permettre la délivrance de l'autorisation de construire ». Preuve : pièce n° 13, copie du courrier 5 mai 2014
- 28.** Le 7 novembre 2014, M. Pierre-Alain Gaillard a requis l'autorisation de démolir la bâtisse située sur la parcelle N° 1'372, plan N° 22 Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372
- 29.** Le 3 juin 2014, le troisième projet a été présenté sur la base des recommandations émises dans le courrier du 5 mai 2014. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372
- 30.** En date du 1 décembre 2014, sur la base des discussions antérieures, un nouveau projet numéro 4 a été présenté à l'architecte communal. Preuve : édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372
- 31.** Le 19 décembre 2014, un courrier de la commune confirme la réception du troisième projet. Il indique: «afin de respecter la volonté du conseil général de protéger ce secteur dont l'importance historique et patrimoniale pour la Ville de Sion est largement reconnue, nous vous avons informé dans notre lettre du 5 mai dernier que votre projet devrait faire l'objet d'un examen de compatibilité avec les buts de la zone. A cette fin, nous vous informons que conformément à la pratique suivie par la Ville en matière de protection de son patrimoine bâti en vieille ville et comme évoqué lors de la dernière séance avec les services communaux, le dossier a été transmis à un expert à des fins de préavis ». Preuve: pièce n° 14, copie du courrier du 19 décembre 2014; édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372

32. M. Pierre-Alain Gaillard a dépensé près de CHF 451'400.00, uniquement dans l'établissement de projets, pour se conformer chaque fois à des règles de plus en plus contraignantes et imposées par la Commune de Sion. Preuve : pièce courrier du soussigné à la Commune de Sion du 4 mai 2015

33. A mi-2015 la Commune de Sion a fait procéder à une étude de faisabilité par l'architecte Jean-Gérard Giorla en vue de préciser les implantations possibles sur la parcelle 1372. Preuve : pièce 10 étude de faisabilité

34. Une telle étude de faisabilité a pour but de déterminer les volumes et l'orientation générale de la zone et de la parcelle, sans pour autant avoir un effet contraignant dans tous les détails. Preuve : pièce 10 étude de faisabilité

35. Il y est relevé le besoin de protéger l'espace et notamment le cimetière alors qu'au moment même de cette analyse, trois bâtiments en bordure de cimetière venaient d'être autorisés. Preuve : pièce 10 étude de faisabilité

36. Les deux derniers projets soumis par M. Pierre-Alain Gaillard pour une construction dans la zone ont cependant été refusés en raison de légères non-conformité avec l'étude de faisabilité laquelle devenait ainsi un cadre absolu et contraignant auquel il n'est pas possible de déroger, cadre qui devient aujourd'hui un règlement de zone et un plan de quartier. Preuve: édition de tous les projets de constructions soumis au service de l'édilité pour la parcelle No 1372 ; pièce 10 Etude de faisabilité

D. MODIFICATION DU PAZ, DU RCCZ ET DU PLAN DE QUARTIER

37. Par le Bulletin officiel N° 26 du 30 juin 2017, l'Administration communale a rendu notoire sa décision de modifier le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions (RCCZ) de la zone des Capucins ainsi que le plan de quartier et soumettre ladite révision à l'enquête publique durant un délai de 20 jours. Preuve : pièce 2 extrait du Bulletin officiel N° 26 du 30 juin 2017

38. Par cette modification supplémentaire, les parcelles des PPE 30'030 ET 30'031, ainsi que de la parcelle de base N° 1'372, plan N° 22 propriétés de M. Pierre Alain Gaillard sont soumises à des prescriptions encore plus restrictives et détaillées. Preuve: Edition du rapport rapport de modification 2017

39. Soudain, les concepteurs estiment que l'omniprésence du toit plat devient une contingence de cette zone tout comme une protection de vue tant sur le Couvent des Capucins que sur le château de Tourbillon. Preuve : Edition du rapport rapport de modification 2017

40. Si les principes de protection de vue ne sont pas contestés, par contre, le mode opératoire et l'argumentation choisie sont largement critiquables. Preuve : Edition du rapport rapport de modification 2017

41. Ainsi, le rapport de la Commune de Sion sur les modifications envisagées de mai 2017 (Ci-après: « Rapport de modification 2017 ») indique que " Les toitures plates sont privilégiées au chemin de la Sitterie et à St-Georges respectivement pour assurer la continuité et la transition avec les nouvelles constructions de la parcelle n° 5697, sans attique, ainsi que la transition avec l'îlot St-Georges (hauteur de la Corniche) et l'immeuble en amont." Preuve : Edition du rapport de modification 2017, p. 11

42. Dans le périmètre compris de l'avenue Ritz au Sud, de la rue du Mont à l'Est, de la route du Coteau Nord et la route de Gravelone à l'Ouest, tous les immeubles ont des toits à plusieurs pans caractéristiques de l'architecture du 20e que la ville entend préserver. Preuve : pièces lia et 1 lb Vision Google Earth des toits de du quartier des Capucins et de St-Georges, photos des toitures de Sion, magazine de la ville de Sion couverture de mai 2017; audition de M. Bernard Moix Architecte; audition de M. Charles-André Meyer Architecte

43. Depuis quelques années, la tendance est de généraliser la construction des toitures plates et pour la plupart végétalisées. Preuve : Audition de M. Charles André Meyer Architecte, Audition de M. Bernard Moix Architecte

44. Ces toitures s'adaptent très bien sur les bâtiments hauts et l'habitat individuel mais cassent l'homogénéité des zones déjà partiellement bâties et nuisent à l'harmonie de cette fameuse 5e façade. Preuve : Audition de M. Charles André Meyer Architecte, Audition de M. Bernard Moix Architecte

45. Elles découlent plus d'une mode architecturale que d'une volonté d'intégration à l'existant car si la technique est au point à long terme cette formule n'est pas très favorable surtout dans un climat sec.

46. Seuls les nouveaux bâtiments, situés en zone centre III, soit les nouveaux bâtiments des parcelles n° 5697 par exemple, ont des toits plats. Preuve : pièces lia et I lb vision Google Earth des toits de du quartier des Capucins et de St-Georges; Edition du rapport de modification 2017

47. Ces nouveaux bâtiments n'entrent pas dans la zone de protection que la modification des plans d'affectation et de quartier entraînerait. Preuve : Edition du rapport de modification 2017

48. Le plan qui sert de justificatif aux toits plats part de l'hypothèse que la "Maison du Silence" pourrait disparaître et que des petits immeubles la remplaceraient. Preuve : Audition de M. Charles André Meyer Architecte, Audition de M. Bernard Moix Architecte, Audition de M Jean-Gérard Giorla Architecte

49. A ce jour, il n'y a aucun projet de destruction de la maison du silence ni de projet de construction de petits immeubles à sa place. Preuve: Audition de M. Charles André Meyer, Audition de M. Bernard Moix, Audition de M Jean-Gérard Giorla, Audition de M. Renato Salvi architecte communal

50. Dans l'impossibilité d'accéder à un projet conforme aux exigences mouvantes et cumulées de la Commune de Sion, M. Pierre-Alain Gaillard est tenu de maintenir en état la bâtisse vétuste qui repose sur son terrain, à grands frais. Preuve : Audition de M. Pierre-Alain Gaillard

51. Concernant la différence d'application des zones entre des édifices semblables et dans la même zone géographique, le rapport de modification 2017 décrit, en page 5 : "fies bâtisses de la partie est de la Rue du Rawyl] Affectées en zone III — comme la partie ouest [au nord du cimetière, depuis la parcelle n° 5697], ces constructions ont été démolies et remplacées par des immeubles d'habitation collective pouvant atteindre une hauteur de 14 m. Le caractère du site a complètement changé, le patrimoine du 20e siècle a largement disparu. L'atteinte au patrimoine bâti est irréversible. Face à ce constat, des mesures doivent être prises pour préserver l'ensemble bâti du site du Couvent des Capucins et de St-Georges et éviter un déploiement similaire. Preuve: Edition du rapport de modification 2017, p. 5

52. A ceci de rajouter: " si des constructions devaient être érigées, le maintien de la haute valeur patrimoniale du site doit être assurée par des conditions cadres très exigeantes à même de garantir l'intégration du site et une qualité architecturale élevée." Preuve : Edition du rapport de modification 2077, p. 5

53. Au sujet de la vue sur Tourbillon, le projet de modification indique: "Au virage du Couvent des Capucins sur l'Avenue St-François, la vue sur Tourbillon doit être préservée. C'est pour cette raison notamment que des aires d'implantation obligatoire ont été définies. Le règlement précise également que le Conseil Municipal peut conditionner l'octroi d'autorisation de construire à la libération des angles de vue, telle que notamment la coupe de plantation.". Preuve : Edition du rapport de modification 2077, p. 7

54. Les bâtiments situés sur les parcelles n° 5697 et 6450, tout autant exposés à la problématique de la vue sur tourbillon, ne sont pas soumis à cette exigence de dégagement de visibilité. Preuve : Edition du rapport de modification 2077

55. Le nouveau plan de zone prévoit cependant que la disparition de la construction actuelle de M. Pierre-Alain Gaillard, et confirme ainsi le peu d'intérêt à la conservation de ce bâtiment pourtant mis en protection de niveau 4+ selon la décision mentionnée ci-dessus sous chiffre 8.

56. Preuve : Edition du rapport de modification 2077

N. PREUVES

- Bordereau de pièces.

- Edition de tous les dossiers de proposition de construction sur la parcelle incriminée, à savoir projets 1, 2, 3 ,4 et 5 en mains du service de l'édilité de la ville de Sion.

- Edition du dossier d'opposition à la prolongation de la zone réservée dite Couvent des capucins du 16 janvier 2015

- Edition du dossier d'opposition à la modification du Règlement de construction de la ville de Sion, modification mise à l'enquête le 22 mai 2015, opposition du 11 juin 2015
- Edition du dossier d'opposition au classement en catégorie 4+ de l'immeuble sis sur la parcelle NI 1372
- Edition du rapport d'étude de la Commune de Sion relatif à la modification partielle du plan d'affectation de zone et du règlement communal des constructions et des zones d'avril 2017.
- Vision locale
- Audition de M. Pierre-Alain Gaillard
- Audition de M. Charles-André Meyer architecte
- Audition de M. Bernard Moix Architecte
- Audition de M. Jean-Gérard Giorla Architecte
- Audition de M. Renato Salvi Architecte Communal
- Autres moyens de preuve réservés

III. MOTIVATION

E. RECEVABILITE

Aux termes de l'art. 34 al. 2 de la (ci-après: « LcAT »), <f ont qualité pour former opposition, les personnes touchées par les mesures d'aménagement et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées ».

En l'espèce, l'opposant est propriétaire des PPE 30'030 ET 30031, ainsi que de la parcelle de base N° 1'372, plan N° 22, sise sur Commune de Sion. La parcelle précitée se trouvera dans la zone de protection dans la zone dite « Couvent des Capucins », pour autant que la décision de modification partielle du PAZ et du RCCZ devienne définitive. M. Pierre-Alain Gaillard est ainsi directement touché par la 12 révision du plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que le plan de quartier et dispose d'un intérêt digne de protection à ce que la révision soit modifiée ou annulée.

Au sens de l'art. 34 al. 4 LcAT, le délai pour faire opposition est de vingt jours dès publication de la décision au Bulletin officiel s'agissant des modifications partielles du règlement des constructions.

La décision ayant été publiée dans le Bulletin officiel N° 26 du 30 juin 2017, la présente opposition est déposée ce jour avant l'échéance du 20 juillet 2017 au soir, soit en temps utile. Selon l'art. 34 al. 3 de la loi d'application de la LcAT, les oppositions dûment motivées doivent être adressées au Conseil municipal en trois exemplaires.

Au vu de ce qui précède, la présente opposition est recevable.

F. Au FOND

1. Proportionnalité du règlement

Le principe de proportionnalité exige que les moyens mis en œuvre par l'administration restent toujours dans un rapport raisonnable avec l'intérêt public poursuivi (ATF 136 I 87, 92; 136 117, 26ss, 135 1176, 186; 133 1110, 123; ATF 130165,69).

Ainsi, une mesure étatique doit tout d'abord être apte à atteindre le but visé. Selon ce principe, elle doit permettre de manière effective d'atteindre ou du moins favoriser le but d'intérêt public dans lequel elle est prise (ATF 125 11129).

En second lieu, la mesure doit être nécessaire pour que ce but puisse être réalisé. Entre plusieurs mesures, aptes à atteindre le but visé, l'autorité doit adopter celle qui porte le moins atteinte aux intérêts privés et publics opposés (ATE 135 1176, 181).

Enfin, elle doit être dans un rapport raisonnable avec l'atteinte aux droits des particuliers qu'elle entraîne, soit avec le sacrifice qu'elle impose à l'administré (TANQUEREL, Manuel de droit administratif, N 556). En l'espèce, M. Pierre-Alain Gaillard, propriétaire des parcelles des PPE 30'030 ET 30031, ainsi que de la parcelle de base N° 1 '372, plan N° 22, souhaite effectuer des travaux sur ses propriétés depuis fin 2012 déjà. En effet, la bâtisse située sur sa propriété nécessite de nombreux et importants travaux et n'a pas été rénovée depuis 1964.

Dans le but de procéder à ces différents travaux, nécessaires au maintien de sa bâtisse, M. Pierre Alain Gaillard a ainsi entrepris des démarches et soumis à l'administration communale de la ville de Sion quatre projets depuis fin 2012.

A chaque fois, l'administration communale lui a fixé des directives de plus en plus précises et contraignantes, ajoutant, d'un projet à l'autre, d'autres prescriptions que celles prévues à la base. A chaque fois, l'Autorité agissait en pleine connaissance des contraintes supplémentaires qu'elle allait poser à son administré, sachant lors de la première proposition de construction déjà, que la procédure de zone réservée allait conduire à une application des normes de la zone vieille ville au travers de la mise en protection du bâtiment et que la zone réservée allait mener à une res L'incertitude générée entrave gravement l'exercice du droit à la propriété de M. Pierre-Alain Gaillard qui est bloqué dans une situation où il ne peut procéder à aucun travaux, ni se projeter sans que l'administration ne lui impose de nouvelles contraintes.

En effet, de par l'apposition d'une zone réservée, de sa prolongation à 5 ans du classement de son bâtiment en 4+, du classement en zone « vieille ville » et à présent en zone de protection, il n'a pu disposer de sa propriété et a investi pour des projets successifs qui ne pourront peut-être jamais voir le jour. Le nouveau plan de zone et le règlement auquel serait soumis la parcelle de M. Pierre-Alain Gaillard devient un projet précis et unique auquel il n'est plus possible de déroger. Il ne s'agit pas d'un règlement. La proportionnalité de l'action de l'autorité n'est pas respectée. Cet enchaînement de restrictions réduit de manière conséquente et abusive le droit de mon mandant à pouvoir disposer de sa propriété.

2. Bonne foi de l'administré

Le principe de la bonne foi de l'administration dans ses relations avec les particuliers est un principe juridique bien établi, qui vaut pour l'ensemble du droit (TANQUEREL, Manuel de droit administratif, N 565). L'incertitude générée par cette apposition de contraintes, le silence de l'administration face à des prises de position et le blocage systématique des projets proposés est contraire à la prévisibilité du droit. Outre l'argent investi, l'énergie et le temps, ce procédé est va à l'encontre de la bonne foi de l'administré qui, se fiant à des prescriptions de l'autorité, a investi au fur et à mesure dans des projets voués à l'échec.

Au vu des multiples démarches de M. Pierre-Alain Gaillard et des refus répétés de la Commune de Sion d'adhérer à ses projets successifs, de silence des autorités et des nombreuses contradictions dans la planification d'ensemble, il y a bien lieu de constater un abus manifeste de l'autorité dans la planification urbaine de la ville de Sion, abus dont le sentiment est encore renforcé en raison de l'argumentation de l'autorité qui admet au moins implicitement n'avoir pas su protéger la partie est de la rue du Rawyl et qui se rattrape maintenant sur les propriétaires de la zone ouest de cette Rue en prenant prétexte de la protection du Couvent des Capucins et de la vue sur Tourbillon à partir d'angles qui n'intéressent personne.

3. Inégalité de traitement et arbitraire

L'égalité de traitement (art. 8 al. 1 Cst.), interdit d'opérer entre des personnes des distinctions qui ne trouvent pas de justification objective. Elle commande de traiter de la même manière des situations semblables et de manière différente les situations dissemblables (ATF 136 117, 29 ; AIE 136 IV 97, 102 ; ATF 135 V 361, 369-370). De par la mise en zone de protection des parcelles des PPE 30030 ET 30'031, ainsi que de la parcelle de base N° 1'372, plan N° 22 dont il est propriétaire, M. Pierre Alain Gaillard subit une double inégalité de traitement. D'une part avec les propriétaires situés du côté de la route du Rawyl, dont les parcelles ont été classées en zone centre III, régime de développement et largement plus souple que le régime de la zone de protection, «Vieille-ville» auxquelles les parcelles de M. Pierre-Alain Gaillard est soumis ainsi que la mesure de classement de sa bâtisse en régime 4+. D'autre part, M. Pierre-Alain Gaillard subit une seconde inégalité de traitement avec les propriétaires des parcelles n° 5697, elles aussi incluses dans la zone centre III. La Commune de Sion justifie l'apposition de la zone de protection face à la perte à l'est, du côté de la route du Rawyl de l'architecture du 20e siècle et de son patrimoine. Je me réfère à l'argumentation déjà développée ci-dessus. Un tel procédé, laxiste pour certaines bâtisses, qui auraient tout autant mérité des mesures de protection que celle de M. Pierre-Alain Gaillard, et doublement punitif pour un autre pan du quartier est clairement abusif. Sous cet angle également, les modifications des plans d'affectation et de zone, ainsi que du règlement communal doivent être annulées.

4. Harmonie du quartier et intégration

La zone de protection envisagée et englobant les parcelles des PPE 30'030 ET 30'031, ainsi que de la parcelle de base N° 1'372, plan N° 22 de M. Pierre-Alain Gaillard, comme le décrit le rapport de la Commune sur le changement du plan d'affectation et du plan de quartier, avant tout un but de préservation du domaine bâti et de l'architecture en place.

Paradoxalement et de manière tout à fait contradictoire, on fait classer le bâtiment de M. Pierre-Alain Gaillard en 4+, en outre, on maintient le volume et la substance. Dans son nouveau projet de classement en zone de protection, la Commune impose, dans le quartier des toits plats modernes aux bâtiments construits qui souhaiteraient opérer des modifications.

On motive cette nécessité de favoriser des toits plats par le fait que de nouvelles constructions, non comprises dans la zone de protection (principalement ceux sis sur la parcelle n° 5697), ont une architecture moderne et un toit plat.

En imposant des toits plats aux constructions déjà bâties, on changerait petit à petit l'esthétique même du quartier et de son architecture ancienne, ce qui est totalement contraire au but même de la zone de protection. Le plus grand bâtiment de cette zone, la maison du silence ne connaîtra vraisemblablement et à vue humaine jamais de toit plat. Une modification du bâtiment ne se justifie pas pour ses propriétaires actuels. Pour qu'une vente soit opérée en vue d'une promotion, il faudrait une décision d'une très très haute instance religieuse, décision qui n'est même pas en vue. Dès lors, le principal pivot du passage aux toits plats n'existe que dans l'imagination des auteurs du règlement.

En conséquence, la mesure tendant à privilégier les toits plats est contraire à l'esthétique même du quartier et à sa préservation. Les hypothèses de départ n'engagent que ceux qui y croient. Avec de fausses hypothèses, le projet perd toute crédibilité. Partant, la mesure doit être annulée.

5. Préservation de la vue sur Tourbillon

Le rapport d'étude note que la vue sur Tourbillon doit être préservée à hauteur du virage de la Rue de St-François. Il n'est à n'en pas douter que ce point de vue ne saurait en aucun cas être gêné par la reconstruction d'un bâtiment sur les parcelles de M. Pierre-Alain Gaillard puisque sa propriété est hors champs de la vue depuis le virage.

Tout au plus, les bâtiments situés au nord des parcelles de M. Pierre Alain Gaillard, notamment sur les parcelles n° 6450 et 6451 pourraient subir une gêne. Or, à l'heure actuelle, les immeubles sis sur ces parcelles n'ont pas de vue dégagée sur Tourbillon puisque juste devant ces bâtisses, il y a une lignée d'arbres qui obstrue la vue. Ceci est totalement indépendant des végétaux ou constructions situés sur la parcelles de M. Pierre-Alain Gaillard. On ne voit pas d'intérêt, pour un observateur occasionnel, situé sur le petit parking entre les parcelles n° 6450 et 6451 et celles de M. Pierre-Alain Gaillard à pouvoir avoir une vue dégagée sur Tourbillon. Une telle conception favorisant un intérêt public si minime face à l'intérêt privé de M. Pierre Alain Gaillard ne résiste pas à la comparaison.

En effet, l'intérêt permanent et quotidien de M. Pierre-Alain Gaillard disposer de l'ensemble de sa propriété doit l'emporter dans la pesée des intérêts en présence.

Ajoutons ici que le droit à la vue n'a aucune force contraignante de sorte que qu'on ne saurait s'écarter du point de vue développé ci-dessus.

La préservation de la vue, y compris sur Tourbillon ne nécessite que la préservation des parcelles liées elle-même au Couvent des Capucins, ainsi que le préconisait M. Charles-André Meyer dans le rapport cité dans la partie en fait de la présente opposition.

L'imposition d'un dégagement de vue comme indiqué sur les plans est ainsi abusive, tant elle dépasse l'admissible et restreint encore davantage les droits de propriété de M. Pierre-Alain Gaillard.

6. Abus de pouvoir d'appréciation

Lorsque l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi mais viole les principes constitutionnels car elle fonde sa décision sur des motivations arbitraires, crée des inégalités injustifiées ou ne respecte pas le principe de proportionnalité, elle abuse de son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71, 73). Au vu des développements ci-dessus, force est de constater que la

Commune de Sion, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation pour la mise en œuvre des plans d'affectation et de quartier ainsi que l'adaptation du règlement de la Commune, a violé le principe de proportionnalité par des motivations totalement arbitraires et contradictoires, par des choix inadéquats. Elle a également appliqué de manière inégales des affectations de zones entre des parcelles de même situation géographique et de même portée historique. A chaque étape, elle savait les contingences qu'elle allait imposer à son administré et n'a pas hésité à poursuivre ses exigences sans l'en informer, occasionnant un dommage conséquent à M. Pierre-Alain Gaillard.

En conséquence, les modifications des plans d'affectation et de zone, ainsi que du règlement communal doivent être annulées.

IV. CONCLUSION

Fondé sur ce qui précède, plaise au Conseil Communal de Sion dire et statuer:

1. L'opposition est admise.

2. La révision du Plan d'affectation des zones (PAZ), du Règlement communal des constructions (RCCZ) ainsi que du plan de quartier est annulée. »

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'opposant est propriétaire des PPE 30'030 et 30'031, ainsi que de la parcelle de base N° 1372, situées dans le périmètre du changement de zone et du plan de quartier. Il dispose donc d'un intérêt juridiquement protégé à faire opposition.

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

b) Conciliation

L'opposant a été entendu lors de la séance de conciliation du 30 août 2017. Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée, un procès-verbal de non-conciliation a été délivré à l'opposant par courrier du 7 septembre 2017, avec un délai au 15 septembre pour reconsidérer l'opposition.

Par courrier du 11 septembre 2017, Me Bonvin a confirmé que son client maintenait son opposition. Il est dès lors constaté l'échec de la conciliation.

c) Motifs

L'opposant attaque la révision du PAZ/RCCZ et l'adoption du plan de quartier essentiellement pour les motifs suivants:

- L'opposant relève ainsi que sa propriété n'a pas été rénovée depuis 1964, qu'il désire y effectuer d'importants travaux et qu'il a à cet effet déposé cinq projets d'autorisation de construire depuis 2013. De par l'apposition d'une zone réservée, de sa prolongation à 5 ans, du classement de son bâtiment à l'inventaire du patrimoine bâti en 4+ et de la présente planification qui prévoit le passage de sa parcelle en zone de protection, l'autorité communale aurait causé une atteinte disproportionnée à son droit de propriété.

Le conseil municipal relève tout d'abord que la présente procédure ne concerne que la révision du PAZ/RCCZ et l'adoption du plan de quartier. Dès lors, tous les griefs de l'opposant relatifs à d'autres procédures (zone réservée, autorisation de construire, inventaire du patrimoine bâti, etc.) sont irrecevables. Par surabondance, il est rappelé que les projets de l'opposant ont été déposés alors que la zone réservée était en vigueur. Or l'instauration d'une zone réservée interdit tout projet de nature à entraver l'élaboration de la future planification (art. 19 al. 1 LcAT), ce que l'opposant ne pouvait ignorer lorsqu'il a déposé ses projets.

S'agissant de l'atteinte portée au droit de propriété par la planification projetée, que l'opposant estime disproportionnée, le conseil municipal rappelle qu'à l'instar de la densification des centres urbains, la protection des sites constitue un intérêt public important en matière d'aménagement du territoire, étant encore précisé que les principes d'aménagement ont par principe une égalité de rang entre eux. Dans le cas d'espèce, les études menées par la Ville ont démontré que le secteur du Couvent des Capucins constituait un lieu emblématique en raison des éléments patrimoniaux qui s'y trouvent, en particulier le Couvent des Capucins, objet protégé d'importance fédérale, ainsi que le cimetière Saint-François, objet protégé d'importance cantonale. L'affectation en zone de protection est apparue comme l'outil le plus adapté pour répondre aux objectifs de préservation du site. Comme le rappelle l'article 1^{er} let. b du règlement, la protection du patrimoine et le développement qualitatif des constructions et des aménagements l'emportent dans ce contexte sur les autres intérêts, en particulier sur l'intérêt à la densification et les intérêts privés des propriétaires concernés. Il est en outre relevé qu'une densification mesurée reste possible, aux conditions fixées par l'article 5 du règlement. De plus, la planification impérative (PQ/ PAZ) n'a fait que reprendre les recommandations du rapport d'expert Giorla, transmis au requérant en octobre 2015 déjà.

- L'opposant estime par ailleurs que l'autorité a commis un abus manifeste de droit en refusant de manière répétée ses projets de construction. Cette situation l'aurait conduit à engager d'importantes dépenses en se fondant sur la réglementation alors en vigueur. Il y voit une violation des règles de la bonne foi.

Le conseil municipal relève toutefois qu'aucune assurance n'a jamais été donnée par l'autorité communale à l'opposant quant à la réalisation de son projet. En outre, il est rappelé que les projets de l'opposant ont été déposés alors que la zone réservée était en vigueur. Or l'instauration d'une zone réservée interdit tout projet de nature à entraver l'élaboration de la future planification (art. 19 al. 1 LcAT), ce que l'opposant ne pouvait ignorer. Les conditions d'application du principe de la bonne foi envers l'administré ne sont dès lors manifestement pas remplies en l'espèce.

La ligne de conduite de la Ville est restée la même depuis que les principes de construction ont été clairement définis dans le rapport d'expert Giorla, principes que le requérant n'a jamais suivi de façon satisfaisante.

- L'opposant estime ensuite qu'il est victime d'une double inégalité de traitement, d'une part avec les propriétaires situés du côté de la route du Rawyl, dont les parcelles ont été classées en zone centre III, d'autre part avec les propriétaires de la parcelle n° 5697, elles aussi incluses en zone centre III.

Il est toutefois rappelé que selon le Tribunal fédéral, le principe de l'égalité de traitement n'a qu'une « portée réduite » (« abgeschwächte Wirkung ») en

aménagement du territoire (ATF 95 I 546, consid. 2; ATF 107 Ib 334, consid. 4). Ainsi, par nature, l'aménagement du territoire produit inévitablement des inégalités. C'est pourquoi, selon une jurisprudence constante, le principe de l'égalité de traitement se confond avec l'interdiction de l'arbitraire en matière d'aménagement du territoire (ATF 122 I 279, consid. 5 ; ATF 121 I 245, consid. 6e ; ATF 118 Ia 151, consid. 6c.). Seul un plan insoutenable pourrait être annulé par un juge (Raphaël Mahaim, Le principe de durabilité et l'aménagement du territoire, 2014, p. 434).

En l'occurrence, il faut relever la localisation des parcelles (dont fait état l'opposant) ne prétendent pas la vue sur le château et le couvent depuis l'espace public et se trouvent à bonne distance du couvent des Capucins. Pour ce motif, elles ne figurent pas dans le périmètre de la zone réservée et elles ne sont touchées ni par la modification partielle du PAZ/RCCZ, ni par le plan de quartier. Il n'existe dès lors aucune inégalité de traitement à déplorer, les situations de ces parcelles étant différentes de celles de l'opposant.

- L'opposant estime ensuite que le fait d'imposer des toitures plates est contraire à l'esthétique du quartier et va à l'encontre du but même de la zone de protection.

En l'occurrence, il apparaît toutefois que les impératifs de préservation du couvent des Capucins commandent une architecture sobre, « silencieuse », pour les bâtiments avoisinants. Dans ce contexte, la réalisation de toitures plates s'impose manifestement, afin de porter une atteinte moindre à l'ensemble. Ces considérations sont au demeurant conformes aux conclusions du rapport d'expert Giorla.

Il est par ailleurs rappelé que selon l'article 92 let. c RCCZ, le conseil municipal peut imposer la forme ou l'orientation d'une toiture, éventuellement l'aménagement d'un toit plat, afin d'adapter ladite toiture au caractère de ce lieu.

Dès lors l'exigence d'une toiture figurant à l'article 5.C.b) du règlement de quartier est manifestement conforme au droit applicable.

- L'opposant estime encore qu'il n'existe pas d'intérêt public suffisant à préserver une vue sur Tourbillon à hauteur du virage de la Rue de St-François. L'imposition d'un dégagement de vue serait ainsi abusive et porterait une atteinte excessive à son droit de propriété.

Cette exigence découle toutefois des impératifs de protection du site du couvent des Capucins, qui, comme déjà mentionné, demandent une architecture sobre, dite du silence, pour les bâtiments avoisinants, destinée à mettre en valeur ses éléments patrimoniaux. Dans ce contexte, ces dégagements sont nécessaires à la réalisation de ces objectifs. L'intérêt public d'une telle mesure est donc conforme au principe figurant à l'article 1 let. b du règlement, il doit l'emporter sur les intérêts publics et privés contraires.

- L'opposant estime enfin que l'autorité communale a abusé de son pouvoir d'appréciation dans la mise en œuvre des plans d'affectation, de quartier ainsi que la modification du règlement communal, aboutissant à un résultat qualifié d'arbitraire, contraire au principe de la proportionnalité et à l'égalité de traitement.

Les considérations qui précèdent démontrent toutefois que le grief de l'opposant est dénué de fondement. Il est manifeste que dans le cas d'espèce, l'autorité communale a fait un usage approprié de son pouvoir d'appréciation et a procédé à une pesée complète des intérêts en présence.

Le projet de plan de quartier en témoigne, présentant une approche différenciée en fonction des différents sites à préserver (cf. art. 5.C). Cette approche concrétise les objectifs énoncés aux lettres a et b de l'article 1^{er}, qui ont la teneur suivante:

- c) *Le plan de quartier de la zone de protection du site du Couvent des Capucins et de St-Georges a pour but de préciser l'affectation du sol et de définir les mesures particulières en vue de :*
- *protéger et mettre en valeur le Couvent des Capucins – classé d'importance nationale - ainsi que son écrin de verdure, y compris le cimetière,*
 - *préserver les vues caractéristiques depuis le coteau vers le couvent, vers la silhouette de la vieille ville et vers les deux pitons rocheux de Valère et Tourbillon, ainsi que les vues du Couvent sur le coteau et les montagnes lointaines,*
 - *limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,*
 - *assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20e siècle,*
 - *garantir une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin,*
 - *assurer la transition harmonieuse avec le tissu existant et notamment celui de la vieille ville.*
- d) *Au vu de la grande sensibilité du site, le développement qualitatif des constructions et des aménagements priment sur les autres critères."*

Il est par ailleurs souligné que la nouvelle planification tient compte des stratégies de développement définies notamment dans le projet AggloSion/ Agglo Valais central (mesure P5 : patrimoine bâti), le Plan Directeur Communal, l'Inventaire du patrimoine bâti et le projet lauréat du mandat d'étude parallèle (MEP) portant sur le périmètre du cimetière de St-François. Elle répond dès lors à un intérêt public indéniable.

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