

POSTULAT

Auteur	UDC, par Charles Clerc
Objet	Autorisation de construire et permis d'habiter/d'exploiter des Celliers de Sion en zone agricole protégée sont-ils conformes au droit?
Date	11.09.2018
Numéro	5.0357

A la question écrite n°41 «Quelle base légale pour construire en zone agricole protégée», le Conseil d'Etat dans sa réponse et en conclusion nous révèle d'une part que la CCC est l'autorité compétente pour statuer sur un tel projet et, pour rappel, elle est parfaitement indépendante d'un point de vue décisionnel et d'autre part que les espaces de vente et de promotion pour les produits viticoles sont, sous certaines conditions, conforme à la zone agricole (art. 16a LAT et 34 al. 2 OAT).

Il convient de relever que si la CCC est indépendante du point de vue décisionnel, le CE est l'autorité compétente de haute surveillance en matière de police des constructions par l'intermédiaire du département compétent (art 54 al 2 LC et l'art 48 OC). Dès lors, le CE ne peut se réfugier derrière l'indépendance de la CCC dans le cas d'une présomption d'une violation du droit.

L'analyse suivante se base sur l'activité actuelle exercée dans le bâtiment, et non sur l'autorisation de construire, celle-ci n'étant pas en notre possession. En tout état de cause, cela n'a pas d'importance dès l'instant où l'utilisation de la construction n'est pas ou plus conforme au droit.

Le bâtiment se situe en zone agricole protégée sur la parcelle 11457 commune de Sion.

La zone agricole constitue l'un des trois types de zones d'affectation décrits par le droit fédéral. Elle régit la zone agricole de façon détaillée, en décrivant de manière précise ce qui est admissible en dehors des zones à bâtir afin de mettre en œuvre le principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

Les constructions hors de la zone à bâtir sont régies par la LAT aux art. 16, 16a, 16abis et 16b pour l'agriculture, aux art 24 à 24c et 37a pour tout ce qui concerne les exceptions prévues hors de la zone à bâtir.

De façon synthétique, les art 16 à 16b traitent des thématiques suivantes:

Art16 : fonctions de la zone agricole et critères de classement des terrains en zone agricole;

Art 16a : définition des critères de conformité à l'affectation de la zone pour l'agriculture tribulaire et celle non tribulaire du sol;

Art 16a al. 1bis et 16a bis: réglementation de deux cas situés à la limite entre agriculture et activités connexes à l'agriculture soit la production d'énergie à partir de la biomasse et la détention de chevaux;

Art 16b: interdiction d'utiliser et obligation de démolir les constructions sises en zone agricole que ne sont plus utilisés conformément à l'affectation de la zone.

Selon la réponse du CE l'autorisation a été délivrée conformément à l'art 16a LAT et art 34 al. 2 OAT. Il s'agit de vérifier la conformité de cette construction sous l'aspect LAT à l'art 16a.

Activité des Celliers de Sion

Diverses recherches sur le web nous présentent les Celliers de Sion comme le premier oenoparc de Suisse dédié à oenotourisme. En complément de l'offre oenotouristique, Les Celliers de Sion ont aussi pour vocation de proposer aux entreprises et aux groupes, des possibilités de se réunir dans ce lieu. Ateliers autour vin, salle pour team building, séminaires, réunions amicales ou familiales, halte pour les tour-opérateurs.

De plus sur le site internet des Celliers de Sion (www.celliers.ch) sous l'onglet réservation / raison de participation les choix suivants sont proposés à l'internaute :

- Anniversaire ;
- Sortie entreprise ;
- Enterrement de vie de jeune fille ;
- Enterrement de vie de garçon ;
- Team Building;
- Sortie entre amis ;
- Sortie en famille ;
- Sortie de fin d'année.

Partant de ces éléments décrivant l'activité aussi bien dans la publicité que sur le site internet de l'entreprise, la question légitime à savoir si la construction et l'exploitation d'un tel complexe en zone agricole protégée sont-elles conformes au droit de l'aménagement du territoire ?

Pour rappel le CE dans sa réponse indique que l'autorisation a été donné conformément à l'art 16a LAT.

Quatre aspects sont essentiels pour examiner la conformité à l'affectation de la zone selon l'art 16a LAT :

A. Le but agricole ou horticole au sens de l'art 16 al 1 LAT; seul peut être conforme à l'affectation de la zone ce qui sert aux besoins de constructions de ces activités. Ateliers autour vin pour team building, séminaires, réunions amicales ou familiales, but d'excursion pour les tour-opérateurs : ces activités décrites sur le site internet des Celliers de Sion ne sont pas en relation directe avec la production agricole et la viticulture ce sont bien des activités touristiques et commerciales au même titre que la restauration, et dans ce sens l'affectation des locaux n'est pas conforme au droit découlant de la LAT.

B. Le mode de production - principalement tributaire ou non tributaire du sol ; la vinification du raisin est incontestablement tributaire du sol. Sur ce point, la construction de la cave en zone agricole pourrait être admise. Cependant, aucune vinification n'est opérée sur le site, si ce n'est l'entreposage de quelques barriques de chêne pour la présentation aux clients. Sur ce point également les locaux ne sont à priori pas conformes au droit découlant de la LAT.

C. La nécessité d'exploitation à l'emplacement demandé pour les affectations souhaitées ; afin de maintenir autant que possible la zone agricole libre de toute construction, l'emplacement d'une construction ou d'une installation doit lui aussi être objectivement nécessaire (art 34 al. 4 let.a OAT). La construction de bâtiments d'exploitation doit servir à des fins agricoles. Un bâtiment d'exploitation est nécessaire dès lors qu'il est voué à des tâches indispensables d'un point de vue objectif. La préparation de produits agricoles provenant de l'exploitation elle-même peut être jugée conforme jusqu'à un certain point. Dès que cette activité présente un aspect industriel et/ou commercial et que l'exploitation où se trouvent les constructions et installations utilisées à ce titre perd son caractère agricole ou horticole (art 34 al. 2 OAT), la conformité doit être niée. De plus le plan de zone et le RCCZ de la commune de

Sion permettent dans huit types de zones à construire la réalisation à la fois d'une cave et d'un commerce.

En définitive, le projet ne semble pas respecter les conditions posées par les art 16a LAT et 34 OAT et par la jurisprudence qui en découle.

Conclusion

L'existence de constructions non conformes au droit quelle qu'en soit la raison est injustifiable. Elle affaiblit la loi à quoi bon légiférer si la loi n'est pas appliquée?

Elle mine l'autorité des collectivités publiques celle des communes responsables de la police des constructions dans les zones à bâtir et celle du canton, qui approuve les projets de constructions situées hors zone à bâtir. Elle porte atteinte aux droits des particuliers elle pénalise celui qui respecte la loi et récompense celui qui la néglige ou la transgresse. Et elle est source d'incertitudes démobilisantes on ne sait plus qui fait la loi ni ce qu'on a le droit de faire ou de ne pas faire pour faire face aux défis du jour.

On constate régulièrement l'existence de constructions ou d'installations non conformes au droit de manière plus ou moins grave, plus ou moins durable, plus ou moins explicable mais jamais justifiable.

Les autorités sont responsables de veiller en permanence à la concordance du droit et des réalités bâties. Lorsqu'une discordance est constatée, elles doivent rétablir la légalité de la situation.

Au vu des éléments avancés ci-dessus, par le présent postulat, nous demandons au Conseil d'Etat de:

Conformément à l'art 54 al 2 LC et l'art 48 OC d'exercer son devoir de haute surveillance en matière de police des constructions.

Par l'intermédiaire du département concerné de vérifier la conformité du droit quant à l'autorisation de construire, l'autorisation d'habiter/d'exploiter en zone agricole protégée pour Les Celliers de Sion sis sur la parcelle 11457 de la commune de Sion et d'en faire rapport au Grand Conseil.

En cas de violation des dispositions légales de faire rétablir l'état conforme au droit.

Vue l'impact sur l'organisation du territoire et sur le paysage hors zone à bâtir et ceci conformément à l'art 45 OAT le Conseil d'Etat transmettra à l'ARE les informations nécessaires relatives au dossier.