
Message du conseil municipal au conseil général
Prolongation de la zone réservée
Secteur « Ronquoz 21 »

Proposition de message :

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du conseil général,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation la prolongation de la zone réservée du secteur de « Ronquoz 21 ».



Photo : <https://map.geo.admin.ch>, retouche AZUR Roux et Rudaz sàrl

Contenu

But du message	3
Historique de la zone réservée « Ronquoz 21 ».....	4
Avancement de la Commune dans la procédure de révision globale du PAZ et du RCCZ et révision partielle du paz et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 ».....	7
Nécessité de prolonger la zone réservée « Ronquoz 21 » de compétence communale.....	10
Périmètre de la zone réservée « Ronquoz 21 » prolongée.....	11
Durée de la zone réservée prolongée.....	12
Conclusion.....	12
Recommandation du conseil municipal.....	13
Enquête publique.....	13

Annexe

Dossier de la zone réservée décidée par le conseil municipal le 5 décembre 2019 et publiée au bulletin officiel du 10 janvier 2020, comprenant :

- > Périmètre de la zone réservée, échelle 1 :5'000, 20.12.2019
- > Rapport justificatif
- > Décision du conseil municipal du 5 décembre 2019

Abréviations

BO	bulletin officiel
LAT	loi sur l'aménagement du territoire
LcAT	loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
MEP	mandat d'études parallèles
PAZ	plan d'affectation des zones
PDC	plan directeur cantonal
PDCom	plan directeur communal
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones
SDT	service du développement territorial

BUT DU MESSAGE

Depuis la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014, le développement de l'urbanisation vers l'intérieur en est devenu un objectif central, afin de limiter le mitage du sol qui n'a cessé de progresser depuis des décennies et qui entraîne de nombreux effets négatifs (disparition de terres agricoles, augmentation des coûts d'équipements et des distances à parcourir, etc.). La LAT demande donc que les potentiels d'urbanisation soient mobilisés en exploitant les brèches et en densifiant les constructions, tout en veillant à une qualité accrue de l'espace bâti. Parallèlement, les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites et celles qui sont mal situées déplacées vers les endroits où elles sont nécessaires.

Dans ce contexte, le secteur sous gare de « Ronquoz 21 » représente un fort potentiel de reconversion urbaine par la mutation d'un quartier industriel en un quartier mixte, apte à accueillir le développement de la ville sur elle-même, répondant aux enjeux de croissance démographique et de la LAT.

Pour rendre possible la transformation urbaine de ce secteur, l'affectation de la zone et les dispositions réglementaires y relatives doivent être revues. Cela doit se matérialiser par une modification du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de la Commune de Sion.

Afin de pouvoir effectuer cette révision du PAZ et RCCZ dans les meilleures conditions, en évitant aux propriétaires de réaliser des constructions qui deviendraient contraires à la planification et aux nouveaux potentiels constructibles offerts, il est nécessaire de pouvoir éviter jusqu'à son homologation tout projet qui pourrait entraver, compromettre ou compliquer cette révision des outils d'aménagement du territoire communaux. La procédure adéquate est la zone réservée, selon l'art. 27 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'art. 19 de la Loi d'application de la LAT (LcAT).

Le conseil municipal de Sion a décidé le 19 décembre 2019 d'une zone réservée pour le secteur « Ronquoz 21 », mais sa durée de validité arrive à échéance le 10 janvier 2025. Bien qu'ayant poursuivi continuellement les réflexions territoriales sur ce secteur, ces démarches n'ont pas encore abouti à l'homologation d'un PAZ et un RCCZ révisés.

Dès lors, le conseil municipal de Sion sollicite le conseil général pour prolonger la durée de ladite zone réservée (art. 21 al. 3 LcAT).

Le présent rapport justificatif s'adresse donc à l'autorité compétente, soit le conseil général. Il justifie le besoin de prolonger cette zone réservée en force, sur une portion du territoire définie, pour permettre une urbanisation maîtrisée de la Commune qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial sur le secteur « Ronquoz 21 ».

HISTORIQUE DE LA ZONE RÉSERVÉE « RONQUOZ 21 »

Contexte

Le plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement (RCCZ) sont des outils d'aménagement du territoire qui cadrent le développement territorial d'une commune à moyen terme. La durée de vie de ces outils est en principe de 15 ans. En effet, l'art. 15 al. 1 de la LAT stipule que les zones à bâtir doivent être aptes à répondre aux besoins à 15 ans. Le PAZ et RCCZ de la Ville de Sion ont été homologués par le Conseil d'Etat le 28 juin 1989, soit il y a 35 ans. Quelques modifications partielles y ont été apportées, pour répondre à des besoins spécifiques et localisés. Toutefois, la réflexion territoriale d'ensemble n'a été entamée que depuis 2012.

La ville de Sion a fortement évolué depuis 35 ans et les besoins qui prévalaient à l'époque ne correspondent plus aux besoins actuels.

La ville fait face à un fort accroissement en habitants et emplois depuis plusieurs années. Le secteur de Ronquoz, dévolu principalement à l'industrie et à l'artisanat, connaît une tertiarisation de ses emplois, un accroissement des logements et des bâtiments dédiés à la formation. On constate ainsi que depuis les années 2000, l'urbanisation de la ville se développe au-delà des voies de chemin de fer. En effet, ce secteur offre d'importantes réserves pour le développement de la ville vers l'intérieur, est bien desservi par des grands axes de communication (gare, autoroute) et est proche des biens et services (écoles, piscine, commerces, etc.).

Cette mutation spontanée s'est accompagnée de réflexions territoriales depuis 2016 déjà. En effet, la Ville a lancé des études préliminaires pour Ronquoz 21 afin d'esquisser les lignes directrices de la transformation de ce secteur. Ces études regroupaient les différentes thématiques concernées : urbanisation / mobilité / économie / environnement.

Parallèlement, la Ville élabore sa vision stratégique pour l'ensemble de la commune, apte à répondre aux enjeux actuels et de demain, par le biais d'un Plan directeur communal (PDCom) qui prévoit, pour le secteur Ronquoz 21 :

- > Stratégie spatiale : privilégier le développement vers l'intérieur, notamment en organisant et favorisant le développement des secteurs stratégiques comme Ronquoz 21.
- > Stratégie paysage et nature : intégrer le fleuve dans la ville en organisant le réseau d'espaces publics en lien avec les berges.
- > Stratégie économique : Ronquoz 21 constitue le réservoir principal de développement de la ville. Volonté d'y créer un quartier mixte pour en faire un lieu vivant et réapproprié.
- > Stratégie urbaine : le quartier de Ronquoz 21 doit être « inventé » en cohérence avec la stratégie économique, par le développement d'un tissu urbain mixte de qualité, supposant (au fur et à mesure des opportunités et à leur rythme) des délocalisations d'entreprises.

Dans l'optique de matérialiser ces stratégies pour Ronquoz 21, le PDCom prévoit de transformer progressivement la zone industrielle en « ville » mixte, structurée autour de son réseau complété d'espaces publics attractifs, avec un partenariat Ville – entreprises, permettant d'accompagner la mutation de ce secteur.

Afin de répondre à cette vision stratégique pour le secteur de Ronquoz, un mandat d'études parallèles (MEP) a été lancé en 2019, invitant 7 groupements à réfléchir sur le devenir de ce secteur. Ce MEP a été remporté par le groupement Herzog & de Meuron (architecture/urbanisme) et Michel Desvigne (architecte-paysagiste). Le projet lauréat propose un nouveau quartier durable, structuré autour d'une chaîne des parcs, espace public majeur, qui accueillera également un axe de mobilité central. Ce quartier devrait accueillir, à terme, 5'000 à 6'000 habitants, ainsi que 5'000 à 7'000 emplois supplémentaires. Plus d'informations sur le projet sont disponibles sur le site internet : <https://www.sion.ch/ronquoz21>

Décision de la zone réservée « Ronquoz 21 » par le conseil municipal

Afin de permettre la mutation du secteur « Ronquoz 21 » pour correspondre au développement projeté, une révision partielle du PAZ et RCCZ est nécessaire. En effet, tout usage doit être conforme à son affectation, ainsi qu'aux dispositions réglementaires qui s'y réfèrent.

L'outil à disposition de la Ville pour y parvenir est la zone réservée. En effet, lorsqu'elles doivent modifier ou réviser (partiellement ou globalement) leur PAZ et leur RCCZ, les communes peuvent prévoir des zones réservées au sens de l'article 27 de la LAT et 19 de la LcAT sur des territoires exactement délimités. Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 19 LcAT, permettent aux communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates.

Le conseil municipal de Sion a donc décidé de créer une zone réservée en date du 19 décembre 2019. Cette décision a été publiée au bulletin officiel du 10 janvier 2020 et est entrée en force le même jour.

Périmètre de la zone réservée « Ronquoz 21 »

La zone réservée « Ronquoz 21 » concerne le secteur au sud de la gare de Sion concerné par le projet « Ronquoz 21 », aux lieux-dits Champs Neufs, Vieux Ronquoz, Champs de Tabac, Parties Neuves et Sainte Marguerite.

Ce périmètre de zone réservée couvre une surface de quelque 45.7 ha, ce qui représente quelque 4% de la zone à bâtir (dévolue ou non à l'habitat) communale. Ces surfaces sont affectées, selon le PAZ en vigueur, en « zone industrielle 2 » et « zone centre d'achat ».

Les parcelles concernées figurent dans le dossier de la zone réservée décidée par le conseil municipal le 19 décembre 2019 (cf. *annexe*).



Figure 1 : périmètre de la zone réservée « Ronquoz 21 » (trait rouge)

Le périmètre de la zone réservée n'inclut pas les parcelles ayant fait récemment l'objet d'une révision partielle du PAZ et du RCCZ (zone de constructions et d'installations publiques D campus, campus Alpôle) afin d'assurer la stabilité de la planification, ni le secteur de la Blancherie qui permet déjà la construction de logements et qui ne devrait pas évoluer de manière significative à moyen terme.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, le périmètre de la zone réservée « Ronquoz 21 » est exactement délimité (art. 27 LAT), car il ne s'applique qu'aux secteurs où la construction mettrait le plus en péril le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ. De ce fait, ce périmètre limité respecte aussi le principe de proportionnalité en ne s'appliquant qu'aux surfaces nécessaires. Il est justifié, car il s'appuie sur une stratégie de planification claire présentée à la population conformément à l'art 33 al. 1 et 1 bis LcAT.

Il est à noter que cette zone réservée ne représente qu'une partie des réserves de zones à bâtir communales et ne compromettra donc pas le développement à court terme de l'urbanisation.

Objectifs poursuivis par la zone réservée « Ronquoz 21 »

Les objectifs poursuivis par cette zone réservée sont de deux ordres :

- > Édicter des mesures d'aménagement du territoire, notamment à travers le RCCZ et la réalisation de plans de quartiers, garantissant les conditions nécessaires à la création du projet de renouvellement urbain Ronquoz 21 comprenant notamment des espaces publics ;
- > Modifier le PAZ pour permettre la mise en œuvre du projet lauréat du mandat d'études parallèles et, globalement, la mise en place d'une zone mixte.

Justification de la création de la zone réservée

Permettre la construction dans ce périmètre sur les parcelles immédiatement constructibles risquerait de mettre en péril l'urbanisation rationnelle du sol, tournée vers une mixité qualitative et durable du secteur. La construction pourrait

empêcher la mise en place des mécanismes fonciers qui garantiront le maintien des droits à bâtir de chacun et la création de la chaîne des parcs. L'ensemble des réflexions territoriales amorcées depuis plusieurs années, en partenariat avec les acteurs concernés de Ronquoz 21, risqueraient de ne pas pouvoir être concrétisées. Le développement souhaité ne peut en effet se faire qu'après une procédure de révision partielle du PAZ et RCCZ, une procédure de plans de quartier et par une redistribution des droits à bâtir.

Afin d'éviter cela, le conseil municipal a donc décidé de déclarer une zone réservée sur ce secteur.

Cette zone réservée donne à la Ville le temps de la réflexion pour mettre en œuvre la révision partielle du PAZ et du RCCZ sur le secteur « Ronquoz 21 », en favorisant l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. a^{bis} et b de la LAT.

Cette zone réservée répond à un intérêt public, puisque la Ville a réellement l'intention de réviser partiellement le PAZ et RCCZ. Elle l'a notamment démontré par la poursuite des études depuis plusieurs années, les budgets engagés pour ce projet, les différentes consultations et informations publiques données entre 2018 et 2024 (cf. chapitre 3 état de la procédure 3 de la révision partielle du PAZ et RCCZ « Ronquoz 21 »).

Cette zone réservée répond également au principe de proportionnalité, puisque la durée n'est pas excessive (durée définie par la LcAT), sa délimitation est claire et cohérente et son périmètre n'est pas plus vaste que le requiert le but poursuivi.

AVANCEMENT DE LA COMMUNE DANS LA PROCÉDURE DE RÉVISION GLOBALE DU PAZ ET DU RCCZ ET RÉVISION PARTIELLE DU PAZ ET DU RCCZ POUR LE SECTEUR « RONQUOZ 21 »

Coordination avec la révision globale du PAZ et du RCCZ

La révision globale du PAZ et du RCCZ doit définir le cadre pour les 15-30 prochaines années à venir sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'un processus complexe, englobant de nombreuses thématiques.

Le projet de révision globale prévoit un découpage du territoire communal par quartier, ayant chacun des spécificités urbanistiques propres. Dans le PAZ en vigueur, le territoire est découpé en zones selon les fonctions qui y sont autorisées, comme la présence de logements individuels ou collectifs, la prépondérance de l'activité industrielle, etc. La nouvelle proposition consiste à diviser la commune en quartiers ou villages, présentant un « ADN » commun, comme le quartier « Ronquoz 21 ». Ainsi, ce ne sont plus les fonctions, mais bien la présence d'une certaine cohérence territoriale, paysagère et constructive au sein d'un secteur, qui définiront les zones, ainsi que les éléments de réglementation qui s'y appliqueront.

La révision partielle de ce secteur « Ronquoz 21 » s'inscrit dans le cadre de la révision globale. Cependant, la transformation en profondeur de ce quartier, d'industrielle à mixte de forte densité avec des secteurs à aménager, va entraîner

des changements plus importants que pour les autres quartiers de la ville. Ce renouvellement urbain, s'appuyant sur les principes du plan-guide, nécessite des mesures spécifiques (zone réservée sur l'ensemble du secteur, introduction dans le RCCZ de nouveaux instruments, gouvernance, etc.) qui font de ce secteur un projet à part s'inscrivant dans le cadre général de la révision globale.

D'étroites coordinations entre la Ville de Sion et les mandataires spécialisés sont menées pour assurer cette compatibilité entre les deux projets.

État de la procédure de la révision globale du PAZ et RCCZ

La Commune de Sion a considérablement avancé dans le processus de la révision globale de son PAZ et son RCCZ.

Conformément aux exigences cantonales, elle a, dans un premier temps, établi des mesures préparatoires à la révision globale du PAZ et RCCZ. Cela comprend la détermination de :

- > Ses options communales de développement : la mise à jour du Plan directeur communal (PDCom), approuvée par le conseil municipal le 26.09.2019 et par le conseil général le 05.11.2019, découle des fusions successives des Communes de Sion et Salins (2013), puis des Agettes (2017) et de la prise en compte d'études complémentaires réalisées depuis la précédente version de 2012 (économie, tourisme, énergie, Rhône 3, ACCLIMATASION et résidences secondaires) ;
- > Son projet de périmètre d'urbanisation (PU), validé par le conseil municipal le 23 septembre 2021.

Ces mesures préparatoires ont fait l'objet d'une prise de position positive de la part du Service du développement territorial (SDT) en juillet 2022.

État de la procédure de la révision partielle du PAZ et RCCZ « Ronquoz 21 »

A la suite du mandat d'études parallèles et sur la base du projet lauréat, un plan-guide a été élaboré précisant le fonctionnement du quartier et notamment les mécanismes fonciers à mettre en place pour garantir la réalisation de la chaîne des parcs sans perte de droits à bâtir pour les propriétaires. Sur cette base, les dispositions adéquates d'aménagement du territoire ont été définies (*cf. chapitre Mise en œuvre de la zone réservée « Ronquoz 21 »*).

Ces étapes (mandat d'études parallèles, élaboration du plan-guide et élaboration des dispositions d'aménagement du territoire) ont été accompagnées par une très large démarche participative et des ateliers d'information avec les propriétaires, les habitants de la ville et du quartier, les autres usagers du site, ainsi que le conseil général. Les principales étapes de la participation ont été les suivantes :

- | | |
|--------------------|---|
| - Janvier 2018 | Séance d'information aux propriétaires |
| - Avril – mai 2018 | Questionnaire tout ménage
(547 réponses) |
| - Décembre 2019 | Présentation des résultats des mandats
d'études parallèles aux propriétaires |

- 14 déc. 2019 - 11 janv. 2020 Exposition Ronquoz 21/ Ronquoz les Lisières
- Mi-mars - mi-avril 2022 Questionnaires (61 répondants)
- Mi-mars - mi-avril 2022 Safari urbain (libre)
- 31 mars 2022 Atelier de concertation avec les habitants, propriétaires et groupes d'intérêt
- 17 mars 2022 - 09 avril 2022 Exposition Ronquoz 21
- 15 mars 2022 Séance d'information avec le conseil général sur l'avancement du plan-guide
- 16 mars 2022 Séance d'information avec les propriétaires de Ronquoz sur l'avancement du plan-guide
- 20 décembre 2023 Restitutions du plan-guide finalisé aux propriétaires et habitants (2 séances)

Après avoir établi cette démarche participative et ces mesures préparatoires, la Ville de Sion a poursuivi le processus de la révision de ces outils d'aménagement du territoire, comme en témoigne la publication au bulletin officiel (BO) du 23 avril 2024 de l'information publique (art. 33 al. 1bis LcAT) sur l'avant-projet de révision partielle du PAZ et du RCCZ « Ronquoz 21 » parallèlement à l'information publique de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

L'information publique de la révision partielle « Ronquoz 21 » reflète l'état d'avancement des réflexions territoriales communales, au niveau stratégique principalement, sous la forme d'un rapport pour permettre à la population de se rendre compte de la complexité et les interactions entre différentes thématiques à prendre en compte lors de la révision partielle du PAZ et RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 ».

La Ville de Sion a reçu trois observations pour ce secteur suite à cette information publique qui seront examinées dans la suite de l'élaboration du projet.

Pour la procédure à suivre, la Ville de Sion va finaliser son avant-projet de révision partielle du PAZ et RCCZ « Ronquoz 21 ». Elle le transmettra ensuite au Service du développement territorial (SDT) pour avis de principe (art. 33 al. 2 LcAT), afin que tous les services cantonaux concernés prennent connaissance du dossier avant sa mise à l'enquête publique et puissent vérifier la compatibilité de l'avant-projet avec leurs exigences. Cette étape à venir à court terme sera réalisée dès l'hiver 2024 et devrait durer au minimum six mois.

Ce n'est qu'une fois le retour de l'avis de principe reçu que la Ville de Sion pourra mettre à l'enquête publique son projet de révision partielle du PAZ et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 » (art. 34 al. 1 LcAT).

NÉCESSITÉ DE PROLONGER LA ZONE RÉSERVÉE « RONQUOZ 21 » DE COMPÉTENCE COMMUNALE

La révision partielle du PAZ et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 » doit définir le cadre pour les 15-30 prochaines années à venir et est un processus complexe, englobant de nombreuses thématiques (secteurs à aménager, reports de droits à bâtir, espaces publics/privés, mobilité, mixité d'usages, etc.). L'art. 19 al. 2 LcAT indique qu'une zone réservée peut être prolongée, pour une durée supplémentaire de 3 ans, par l'assemblée primaire / le conseil général.

Ayant décidé rapidement (en décembre 2019) d'une zone réservée pour maîtriser le développement territorial sur cette portion du territoire stratégique, en anticipation des procédures légales à réaliser et homologuer (révision partielle du PAZ et RCCZ, plans de quartier, etc.), il convient de prolonger la situation pour finaliser les procédures.

Enjeux de la révision partielle du PAZ et du RCCZ « Ronquoz 21 »

- La révision partielle du PAZ et du RCCZ « Ronquoz 21 » permet de répondre à plusieurs enjeux dont celui de mettre à jour des bases légales pour pouvoir développer un quartier mixte.

Aujourd'hui, les outils d'aménagement du territoire communaux que sont le PAZ et le RCCZ ne permettent pas le développement d'un quartier mixte dans le périmètre de « Ronquoz 21 ». La mise à jour de ces documents, sur la base du plan-guide de Herzog & de Meuron et de Michel Desvigne paysagiste est un prérequis obligatoire pour permettre la mutation de ce quartier, d'une zone industrielle à une pièce urbaine mixte.

- Permettre une densification importante de manière sensible et qualitative.

Ce secteur de la ville est actuellement peu valorisé du fait de sa vocation industrielle. Il présente un potentiel de développement important pour la Commune pour « construire la ville sur la ville ». La densification voulue pour absorber le développement attendu ces prochaines années doit cependant s'accompagner de mesures assurant sa qualité, qu'il s'agisse de prescriptions sur les futures constructions ou sur les espaces publics du futur quartier. Cela se traduira par des secteurs à aménager fixant les droits à bâtir (densification), mais aussi des orientations architecturales, paysagères, économiques, de mobilité et de stationnement pour garantir cette qualité.

- Introduire dans les bases légales communales des outils pour favoriser le développement urbain.

La vision du futur quartier « Ronquoz 21 » nécessite l'introduction, dans les bases légales communales, d'outils permettant de favoriser le développement urbain, notamment :

- en appelant à contribution les propriétaires pour le développement de certaines infrastructures du quartier;
- en offrant de la souplesse dans le processus pour des projets exceptionnels.

Mise en œuvre de la zone réservée « Ronquoz 21 »

La mise en œuvre de la zone réservée « Ronquoz 21 » dans le cadre de la révision partielle du PAZ et du RCCZ est de trois ordres :

- > Changement d'affectation : introduction d'une zone mixte « Ronquoz 21 » et extension de zones de constructions et d'installations publiques (ZCIP) dans le PAZ avec une réglementation spécifique à introduire dans le RCCZ ;
- > Introduction de périmètres à aménager (environ 20 périmètres) sur des secteurs nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle (affectations/répartitions, droits à bâtir, règles morphologiques, espaces libres de construction à préserver, perméabilité, phasage, etc.), selon des cahiers des charges définis en annexe du RCCZ.
- > Application ponctuelle de zones d'affectation superposées à la zone mixte « Ronquoz 21 » pour :
 - Éviter l'implantation de logements pour les secteurs les plus contraints par des nuisances, notamment en matière de bruit ;
 - Mettre en œuvre la chaîne des parcs en évitant le développement de constructions sur leur emprise (les droits à bâtir seront relocalisés pour ne léser aucun propriétaire) ;
 - Permettre l'implantation de surfaces d'activités sur l'un ou l'autre secteur les plus propices du quartier (accessibilité, visibilité, limitation des nuisances pour les riverains, etc.).

Les autorités communales se doivent de garantir l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec le Plan directeur communal et le plan-guide du lauréat du mandat d'études parallèles). La Ville souhaite résolument accompagner l'aménagement du territoire, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec la vision partagée, conformément aux bases légales en vigueur.

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, il appartient au conseil général de décider de prolonger ladite zone réservée au sens de l'art. 21 al. 2 LcAT, pour une durée de 3 ans, sur les parcelles déjà en zone réservée (cf. annexe). Cette zone réservée est utilisée en tant que mesure provisionnelle et conservatoire, en prévision de l'homologation de la révision partielle du PAZ et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 ».

PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE « RONQUOZ 21 » PROLONGÉE

La demande de prolongation de la zone réservée « Ronquoz 21 » concerne l'ensemble des parcelles déjà en zone réservée (cf. chapitre décision de la zone réservée « Ronquoz 21 » par le conseil municipal). Le périmètre est donc identique à celui de la zone réservée « Ronquoz 21 » actuelle.

DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE PROLONGÉE

En vertu de l'art. 21 al. 2 de la LcAT, la décision du conseil général de prolonger de 3 ans cette zone réservée doit se faire avant son échéance au 10 janvier 2025 (date de la publication au BO qui fait foi).

La durée de prolongation de cette zone réservée n'est pas jugée excessive, compte tenu du temps nécessaire à l'aboutissement de la procédure de révision partielle du PAZ et RCCZ, qui inclut la définition de cahiers des charges pour les périmètres à aménager. Les réflexions territoriales sont régulièrement et continuellement coordonnées entre les différents mandataires et services communaux concernés. Toutefois, étant donné les multiples enjeux et objectifs ambitieux de ce secteur, ainsi que sa vaste emprise, les différentes réflexions et les validations qu'elles impliquent nécessitent du temps.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

La zone réservée « Ronquoz 21 » prolongée sera abrogée au plus tard conjointement à l'homologation de la révision partielle du PAZ et RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 », qui devrait intervenir en 2026 ou au plus tard au terme du délai de 3 ans lié à cette décision du conseil général.

Possibilités de dérogation

Les possibilités de dérogation actuelles seront toujours valables en cas de prolongation de la zone réservée « Ronquoz 21 » par le conseil général.

Le rapport de la zone réservée décidée par le conseil municipal précise que « à l'intérieur de cette zone, rien ne pourra être entrepris qui aille à l'encontre ou qui compromette la réalisation de nouvelles prescriptions en cours d'élaboration ». Une analyse de cas en cas est donc réalisée pour chaque projet.

Les demandes relatives à des projets qui répondraient à ces dispositions seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée « Ronquoz 21 » ».

CONCLUSION

Malgré les étapes importantes déjà franchies par la Commune de Sion dans le processus de révision partielle du PAZ et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 », la procédure en cours nécessite du temps avant l'homologation de ces instruments d'aménagement du territoire par le Conseil d'Etat.

Dans l'intervalle, il est nécessaire d'éviter des développements qui pourraient rendre caduque la révision partielle en cours notamment dans les secteurs dont l'affectation et les dispositions réglementaires sont appelées à évoluer significativement, notamment pour les secteurs qui nécessitent une vision d'ensemble (périmètres à aménager).

C'est pourquoi, le conseil municipal de Sion sollicite le conseil général de Sion, afin qu'il mobilise sa compétence pour prolonger la zone réservée du secteur « Ronquoz 21 » et ainsi permettre un développement maîtrisé de la commune

durant la poursuite des travaux de la révision partielle du PAZ et du RCCZ pour le secteur « Ronquoz 21 ».

RECOMMANDATION DU CONSEIL MUNICIPAL

En séance du 24 octobre 2024, le conseil municipal demande, à l'unanimité, au conseil général de prolonger de trois ans la zone réservée dans le secteur « Ronquoz 21 ».

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal le 24 octobre 2024

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire



Frédéric Delessert

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général