



RAPPORT

***de la commission d'environnement et
d'urbanisme***

au

CONSEIL COMMUNAL

Concernant

***Secteur à aménager « Platta d'en Haut-Est »
Modification partielle du PAZ et RCCZ***

Selon le message du Conseil Municipal au Conseil
général du septembre 2024

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

La Commission d'Environnement et d'Urbanisme a été chargée de l'examen du message concernant les procédures coordonnées de la modification partielle du PAZ du secteur de Platta d'en haut – est et du secteur à aménager « Platta d'en haut-est ».

La CEU remercie M. le Vice-président Christian Bitschnau et M. le chef de service Vincent Kempf ainsi que M. l'urbaniste Xavier Oreiller pour la présentation et les réponses aux questions de la commission lors de la rencontre du 30 octobre 2024.

La Commission s'est réunie à 2 reprises pour examiner la demande.

I ENTREE EN MATIERE ET VOTE D'ENTREE EN MATIERE

La Commission a pris connaissances des documents concernant l'objet précité.

L'entrée en matière a été acceptée à l'unanimité des 11 membres présents.

II EXAMEN DU PROJET

Le message porté à ce jour à l'examen de la commission a pour objectif de valider la modification partielle du PAZ-RCCZ Platta d'en haut est.

Cette modification partielle comprend deux procédures conjointes :

- La création d'une zone à aménager avec cahier des charges
- L'affectation à la zone d'habitat individuel du coteau sensible des parcelles actuellement affectées en zone centre III.

Le périmètre faisant l'objet du message est occupé actuellement par des vignes, à l'est sur de grandes parcelles, tandis qu'à l'ouest de multiples propriétaires se partagent le territoire. Le secteur est en pente et relié par une route historique (ruelle du Mont). Ces différents éléments sont complexes et aucun projet convaincant n'a pu voir le jour jusqu'à aujourd'hui.

Dans le cadre de la modification partielle du secteur Platta d'en haut ouest (en cours d'homologation par le Conseil d'Etat), l'association du quartier de Platta, a été conviée à une séance de présentation durant laquelle le projet de Platta d'en haut est a également été présenté. Ainsi, les propriétaires, mais également les habitants du quartier ont eu le loisir de découvrir le projet futur sur ce dernier secteur d'environ 12'000 m² en périmètre urbain, libre de construction.

Les enjeux autour de l'aménagement de ce secteur sont multiples et expliquent en partie les difficultés à obtenir un projet cohérent et fédérateur permettant à la fois de préserver le coteau viticole, d'intégrer la route historique, des espaces publics et de la mobilité douce.

Conscient de la situation particulière de ces parcelles, le Conseil général avait accepté en 2017 la mise en zone réservée de ce secteur, puis une prolongation échue en avril 2022, ceci

afin de trouver une solution qui n'impacterait pas trop le paysage, notamment en termes d'accès.

Les objectifs suivants ont donc été considérés :

- L'intégration des bâtiments dans le paysage,
- La qualité des espaces extérieurs,
- La nécessité d'apporter de la qualité de vie, notamment au travers d'espace commun de quartier,
- La nécessité de diminuer l'impact des aménagements destinés à la voiture¹.

Pour répondre à ces objectifs, l'ensemble du périmètre a été inclus dans un secteur à aménager avec cahier des charges, qui sera annexé au RCCZ et qui spécifie les objectifs et les mesures de planification du secteur. De cette manière, contraignante, aucune construction qui n'est pas en adéquation avec le cahier des charges ne peut être réalisée. Cela permet ainsi d'assurer un aménagement qualitatif et respectueux, valorisant la situation exceptionnelle du secteur.

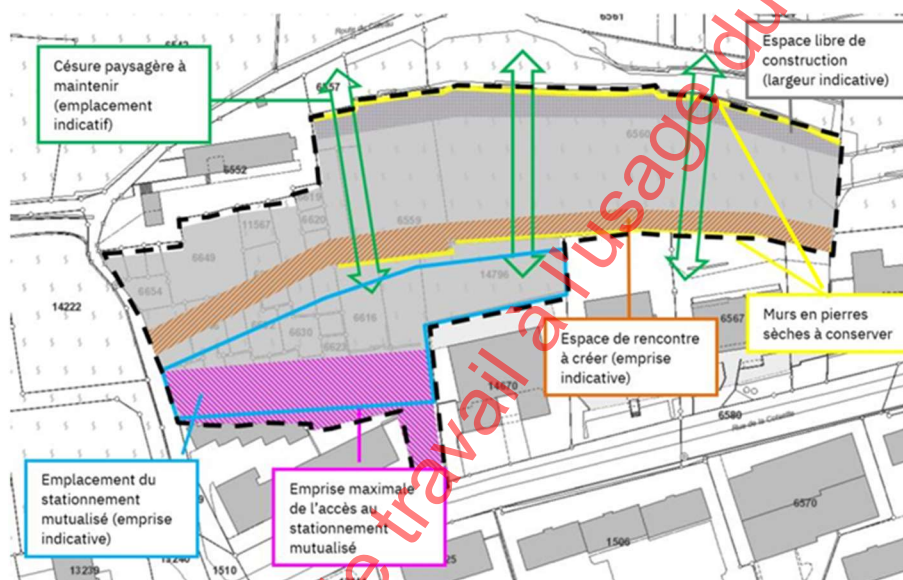


Fig.1 : Schéma d'aménagement Platta d'en Haut Est

Accès

La solution apportée à la question du stationnement est résolue par la construction d'un parking souterrain mutualisé avec accès par la route de la Cotzette. Ce parking est dimensionné pour les habitants du nouveau quartier et ne devrait pas pouvoir accueillir plus de places que nécessaires en raison des coûts.

Par ailleurs, pour des raisons de cohérence avec le bâti existant et le respect des limites de bâtiment, la parcelle 14796, de ce fait inconstructible, passe en zone de coteau sensible. C'est par cette parcelle que se fera la desserte centralisée au stationnement du nouveau quartier.

Un accès secondaire pour les secours, livraisons, etc. est également prévu, mais ne devrait être utilisé qu'à titre exceptionnel.

¹ Rapport OAT, secteur à aménager « Platta d'en haut-Est » modification partielle du PAZ et du RCCZ, 14 mai 2024

Le fait de ne pas avoir d'accès direct devant son habitat est mentionné. Les projets précédents montraient un schéma classique avec des routes qui desservait l'ensemble des constructions. Or ce schéma n'est pas adéquat dans ce site.

Végétations

La question du maintien du secteur en zone viticole s'est posée. Cependant, il reste peu de zones à bâtir encore libres de construction proche du centre-ville. Ensuite, le quartier est déjà bordé de villas individuelles qui viennent en quelque sorte fermer la ruelle du Mont et indiquer la limite de la zone à bâtir, enfin le quartier est déjà bien urbanisé et il ne reste pratiquement pas de zones à bâtir en ville de Sion. La solution qui résultera du cahier des charges va devoir respecter les qualités paysagères du site.

Les objectifs du cahier des charges montrent clairement une volonté d'assurer une césure paysagère avec le coteau viticole et la préservation des murs en pierres sèches.

Ecole de Platta

Avec la création de ces nouvelles habitations se pose la question de savoir si le centre scolaire de Platta sera suffisamment grand. La Ville de Sion a mis en place une collaboration entre le service des écoles et le bureau Azur pour analyser les besoins des écoles en fonction du taux d'occupation des logements et des mouvements de population.

Coûts

La CEU a posé les questions suivantes aux services concernés : De nombreux projets ont été présentés, refusés et modifiés depuis 2004 sur le secteur de Platta d'en haut Est. A combien revient le coût de ces études ? quelle est la part prise en compte par la Ville et par les propriétaires ? Est-ce que ces coûts auront des répercussions sur le coût des constructions ?

Réponse de la Ville :

Dans le cas de la présente procédure, les études ayant mené au projet proposé sont prises en charge par la Ville. Par contre, le développement du Plan de quartier sera à la charge des propriétaires, de même que les autorisations de construire à venir et tous les équipements et infrastructures dans le périmètre (parking mutualisé, esplanade, place de jeux, etc.).

Les coûts antérieurs ne sont pas répercutés sur les propriétaires. Seuls les coûts des études du projet réalisé seront refacturés.

III CONCLUSION DE LA COMMISSION

La CEU est consciente de la situation exceptionnelle du secteur de Platta d'en haut Est et reconnaît que des règles strictes doivent être posées afin de le protéger de constructions inadéquates. Il est légitime de se poser la question du bienfondé des constructions dans ces terrains pentus et sur le coteau viticole. Il semble que le changement d'affectation en zone viticole reste problématique, il faudrait dédommager les nombreux propriétaires et cela serait d'un coût conséquent. Aussi, un projet réfléchi et impactant le moins possible le paysage fait l'unanimité.

La Ville est allée au-devant des propriétaires des parcelles concernées et des habitants du quartier pour présenter le projet et écouter leurs remarques. Les propriétaires n'ont pas fait

d'oppositions et soutiennent le projet, car c'est une solution qui permet de bien mettre en valeur leur droit de construire et met fin à une situation "bloquée".

Le périmètre à aménager avec cahier des charges met également un cadre aux futurs projets et évite de voir essaimer des constructions individuelles avec routes privées ruinant ainsi la qualité exceptionnelle de ce secteur et son potentiel constructif.

La CEU a analysé l'ensemble des documents présentés et au vu des remarques formulées, propose un amendement afin de préserver le plus longtemps possible les parcelles cultivées sises à l'est du périmètre défini par le cahier des charges (parcelles 6560 et 6559) en y ajoutant une temporalité. Cette mesure n'interdit en rien la constructibilité des autres secteurs. Le secteur A pourra ainsi conserver sa fonction viticole et paysagère tant que l'ensemble des autres secteurs ne seront pas terminés.



La teneur de l'amendement au cahier des charges (p.7) est la suivante :

*Définir **si nécessaire** un phasage de constructions et aménagements collectifs en garantissant pour chaque étape le stationnement et les lieux de vie nécessaires de qualité. **Les constructions sur le secteur A pourront débuter uniquement lorsque l'ensemble des autres secteurs seront considérés comme habitables.***

IV VOTE FINAL

La CEU accepte l'amendement proposé à l'unanimité des 10 membres présents.

La CEU accepte avec 9 voix pour et 1 opposition le message de :

- la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en Haut-Est (affectation à la zone coteau sensible d'une parcelle actuellement affectée à la zone Centre III)
- et le secteur à aménager avec le cahier des charges « Platta d'en Haut-Est » **amendé** selon la proposition ci-dessus.

Sion, le 21 novembre 2024

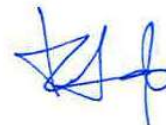
Pour la Commission d'environnement et d'urbanisme

Sophie Bourban-Mathis



Vice-présidente

Mireille Hofmann Jacquod



Rapporteure

Liste des présences :

| Nom | 30.10.2024 | 12.11.2024 | 21.11.2024 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Fabien Kuchler | - | X | X |
| Sophie Bourban-Mathis | X | X | X |
| Mireille Hofmann Jacquod | X | X | X |
| Michaël Bernhard | X | X | - |
| Bastian Collet | X | X | - |
| Lionel Gapany | X | X | - |
| Olivier Juillerat | X | - | X |
| Georges Lauener | X | - | - |
| Janique Luyet | X | X | - |
| François Meyer | X | X | - |
| Florian Micheloud | - | X | X |
| Annie Thiessoz Reynard | X | X | - |
| Vincent Boand | - | X | X |
| Olivier Juillerat | X | - | X |
| Edouard Rey | X | - | X |
| Patrick Siggen | | - | X |
| Lucien Zuber | | - | X |

Document de travail à l'usage du Conseil général