

MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL

concernant la procédure de

**Modification partielle du plan d'affectation des zones
(PAZ) Platta d'en haut : secteur est**

- **Création d'une zone à aménager avec cahier des charges**
- **Affectation à la zone d'habitat individuel du coteau sensible de parcelles actuellement affectées à la zone centre III**

Sion, le 5 septembre 2024

Document de travail à l'usage du Conseil général

CONTENU

Contenu	3
Introduction	3
Contexte général.....	3
Planification.....	5
Recommandations du conseil municipal.....	12

INTRODUCTION

Madame la Présidente,
Monsieur le vice-Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le projet de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) - Platta d'en haut : secteur est.

CONTEXTE GÉNÉRAL

Travaux antérieurs

Le 5 février 2004, le conseil municipal décidait, afin d'équiper le secteur, de la construction d'une route sur la base d'un appel à contribution. Le 17 mars de l'année suivante, afin de coordonner l'urbanisation du secteur, il décidait de procéder à un remembrement parcellaire urbain (RPU).

Le 23 octobre 2009, par publication au bulletin officiel, le conseil municipal de la Ville de Sion rendait notoire la création d'une zone réservée dans le secteur Bayard Platta d'en haut (décision du conseil municipal du 9 avril 2009), afin de procéder aux adaptations réglementaires nécessaires.

Toutefois, après de nombreuses oppositions, la procédure de RPU a été abandonnée.



Périmètre du secteur Bayard Platta d'en haut mis en zone réservée et destiné au RPU

En raison des différences d'objectifs et des contraintes temporelles spécifiques à chaque planification, les procédures des secteurs est et ouest (respectivement à l'est et à l'ouest du chemin du Mont) ont ensuite été disjointes.

Ainsi, ces deux secteurs font aujourd'hui l'objet de planifications différenciées :

- Platta d'en haut – ouest ;
- Platta d'en haut – est : objet du présent message.

Platta d'en haut - ouest

Le 20 mai 2021, le conseil municipal procédait à l'information publique concernant la modification du secteur ouest. Suite à la réception de l'avis de principe favorable des organes cantonaux le 8 mai 2023, le conseil municipal a mis à l'enquête publique le dossier en date du 24 octobre 2023. N'ayant reçu qu'une réserve de droit, le conseil municipal soumettait en janvier 2024 ce dossier à la décision du conseil général.

Le 27 avril 2024 le conseil général acceptait le message du conseil municipal.

Fort de cette validation, le dossier est actuellement en cours d'homologation auprès des instances cantonales.

Platta d'en haut - est

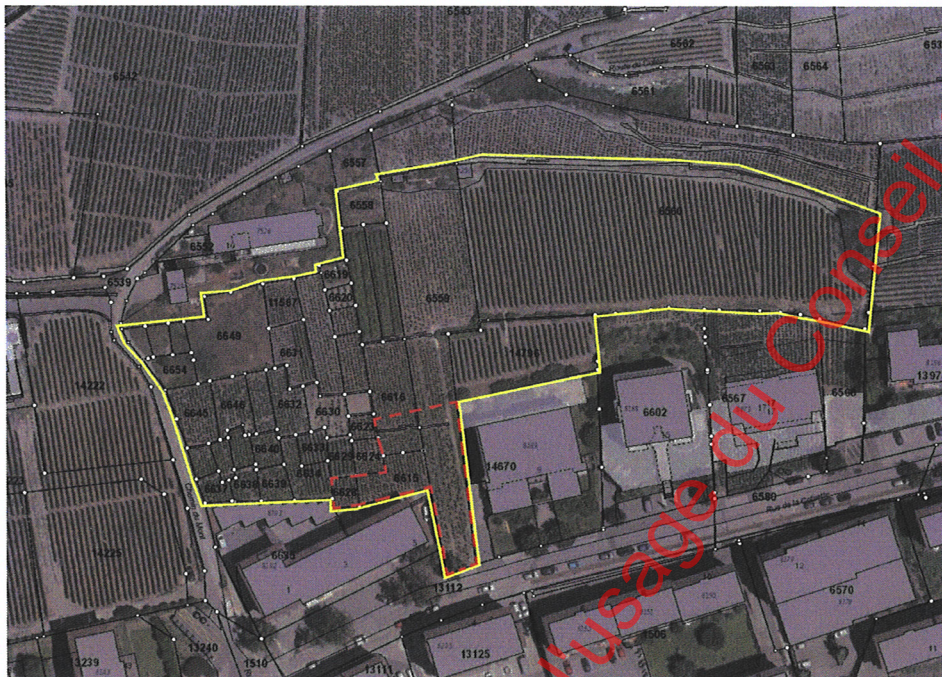
Le 9 avril 2021, le conseil municipal procédait à l'information publique concernant la modification du secteur est. Suite à la réception de l'avis de principe favorable des organes cantonaux le 21 mars 2023 et à l'information aux propriétaires concernés le 20 novembre 2023, le conseil municipal a mis à l'enquête publique la modification en date du 5 mai 2024. Par ailleurs, une séance publique réunissant tous les propriétaires du secteur a été organisée par la municipalité en date du 20 novembre 2023. Elle a permis de présenter le projet, de répondre en détail aux questions et de laisser les propriétaires faire part de leurs remarques. Aucun commentaire n'a été transmis a posteriori.

N'ayant reçu aucune opposition, le conseil municipal soumet aujourd'hui ce dossier à la décision du conseil général.

PLANIFICATION

La planification du secteur est comprend deux procédures coordonnées :

- L'ajout d'un périmètre à aménager, avec cahier des charges ;
- La modification partielle du PAZ.



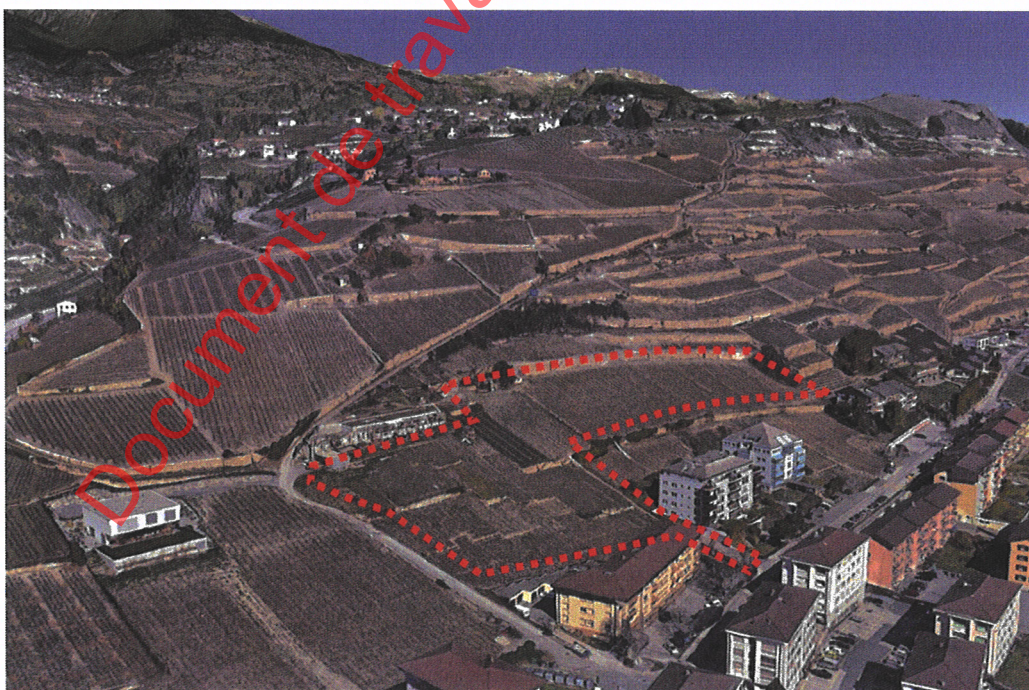
Situation des périmètres de la présente modification partielle du PAZ et du plan de quartier
Plan sans échelle (source : <https://geo.ciges.ch/sion>)

En trait jaune :

périmètre du secteur à aménager

En traitillé rouge :

périmètre de la modification partielle du PAZ



Vue aérienne

Périmètre du secteur

Le périmètre de la modification partielle du PAZ est situé aux coordonnées centrales 2'594'250 / 1'121'101, au lieu-dit « Platta d'en Haut », secteur est, sur la commune de Sion. Il comprend les parcelles n° 6558, 6559, 6560 (partiellement), 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6645, 6646, 6648, 6649, 6651, 6652, 6653, 6654, 11566, 11567, 14796 et 16065.

Le périmètre de la présente modification partielle du PAZ – ajout d'un périmètre à aménager (en jaune sur le schéma ci-après) couvre une surface totale de 1.12 hectare. Il est délimité :

- À l'ouest, par le chemin du Mont ;
- Au Nord, par la parcelle n° 6552 déjà construite et la limite de la zone à bâtir ;
- À l'est, par les parcelles au-dessus de l'issue de secours du tunnel de Platta ;
- Au sud, par les parcelles déjà construites ou en cours de construction le long de la rue de la Cotsette.

Affectation actuelle

Le PAZ de la commune de Sion, homologué le 28 juin 1989 par le Conseil d'État, affecte une part majoritaire du secteur en zone d'habitat individuel du coteau sensible à l'exception des parcelles n° 6628, n° 6615 (partiellement) et n° 6559 (partiellement) affectée à la zone centre III.

Planification

Le projet de modification, afin de procéder à une densification mesurée du secteur, prévoit :

- La modification de l'affectation des parcelles situées en zone centre III, réaffectées à la zone d'habitat individuel du coteau sensible pour former une unité territoriale unitaire et permettre de donner une solution crédible à la question de l'accès au domaine routier.
- L'ajout dans le règlement communal des constructions et des zones d'un cahier des charges spécifiant les règles d'aménagement pour le secteur, afin de garantir un développement cohérent et de qualité.

Cette procédure est régie par les art. 33 LcAT et suivants.

Modification partielle du PAZ

Les parcelles affectées aujourd'hui à la zone centre III, seront affectées à la zone d'habitat individuel du coteau sensible.

Cette modification vise aussi une meilleure délimitation des zones d'affectation, dans la continuité du bâti existant et en relation au découpage parcellaire du site.

L'objectif de cette modification est bien de requalifier la zone à bâtir sédunoise et de corriger certaines incohérences afin d'optimiser son aménagement.

Ainsi, le projet de modification affecte à la zone d'habitat individuel du coteau sensible les parcelles n° 6628, n° 6615 (partiellement) et n° 6559 (partiellement) affectées actuellement à la zone centre III.



Etat actuel



Etat pressenti

Périmètre à aménager

L'ajout d'un périmètre à aménager et d'un cahier des charges a comme objectifs d'aménagement :

- > De créer un quartier de haute qualité urbaine du bâti et des espaces ouverts ;
- > D'assurer une desserte cohérente et « tous modes » du secteur ;
- > De minimiser l'impact paysager.

Il propose les principes paysagers suivants :

- > Crescendo des gabarits du quartier de Platta en direction du vignoble ;
- > Préservation des murs en pierres sèches ;
- > Maintien des vues sur le vignoble.

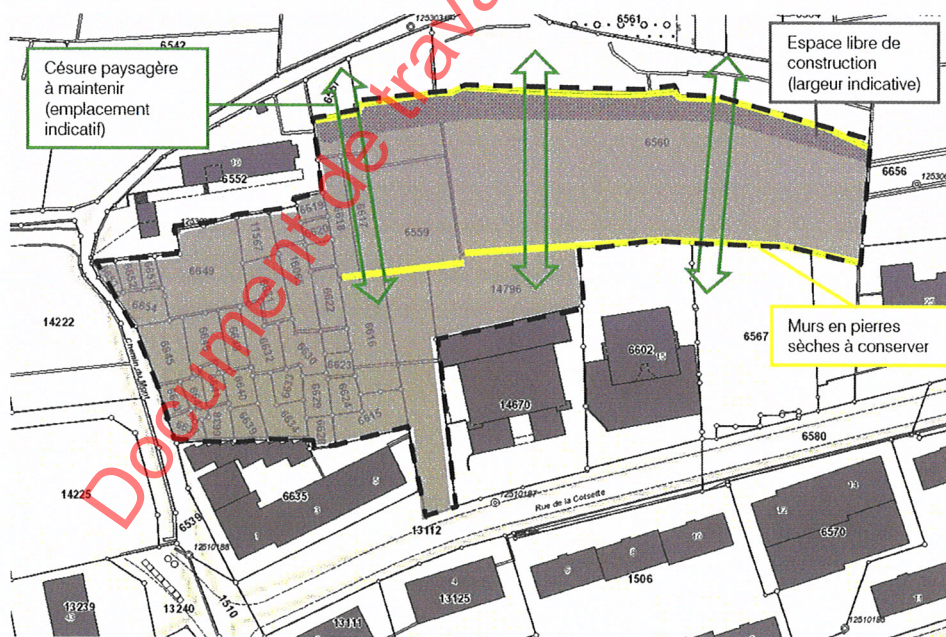


Schéma des principes paysagers

L'accessibilité des véhicules se fait par la rue de la Cotsette et est gérée par un stationnement souterrain unique et commun situé à l'aval du périmètre, évitant ainsi de drainer des véhicules au centre du périmètre. Un accès secondaire et de secours, par la rue du Mont, est bien entendu maintenu.

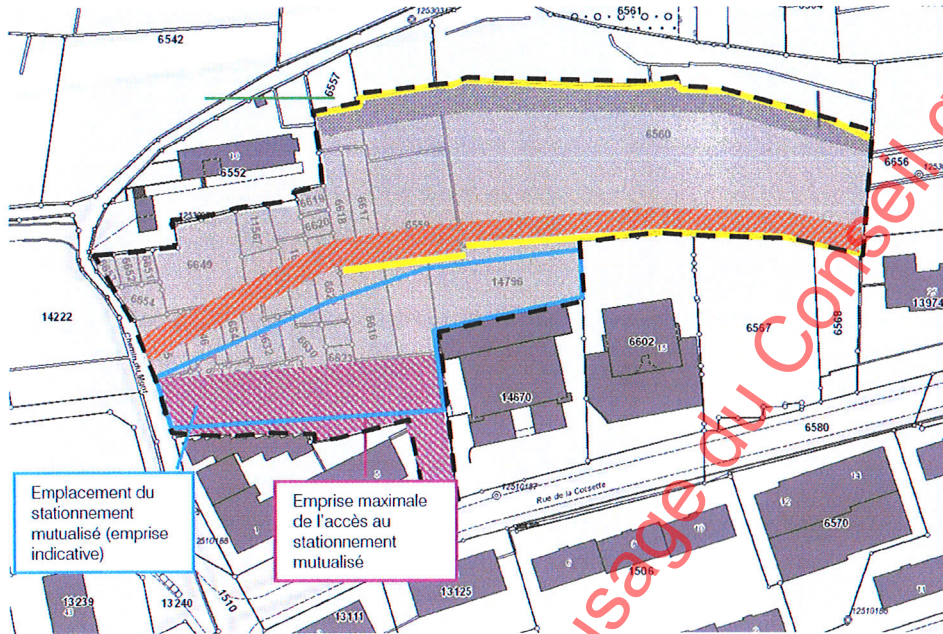


Schéma des principes d'accessibilité

La structure du quartier s'articule autour d'une esplanade – espace ouvert de rencontre, et propose en contrebas un espace de jeux et de détente commun.

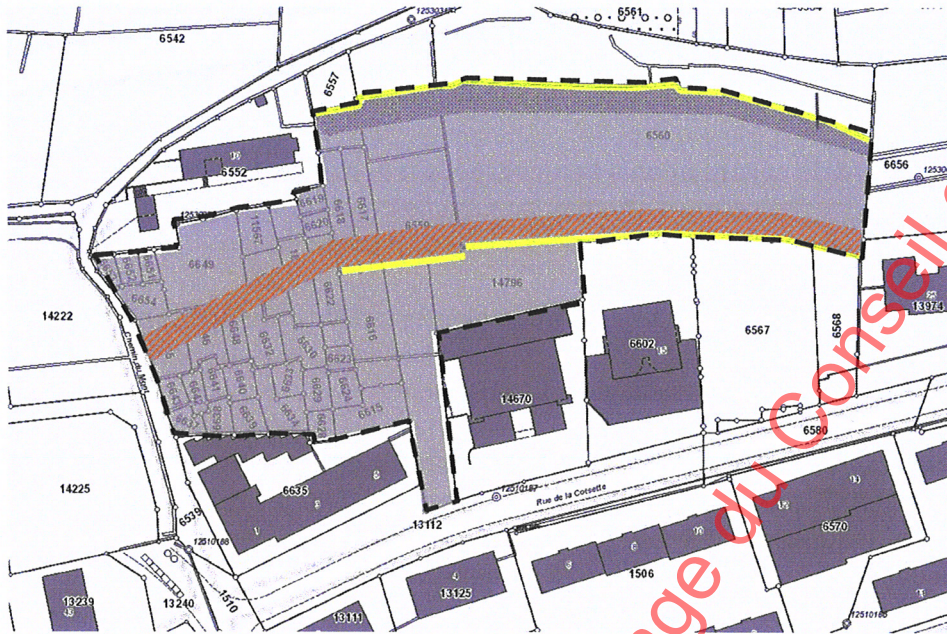


Schéma des principes de structure urbaine

Le plan de quartier issu de ce cahier des charges, dont la réalisation relèvera de la responsabilité des propriétaires, préservera les droits à bâtir et permettra leur redistribution sur l'ensemble du périmètre.

La densité globale du secteur correspondant est de 0.35 IUS (0.35 IBUS) majorée à 0.45 IUS (0.6 IBUS) en raison d'avantages évidents offerts par une solution d'ensemble.

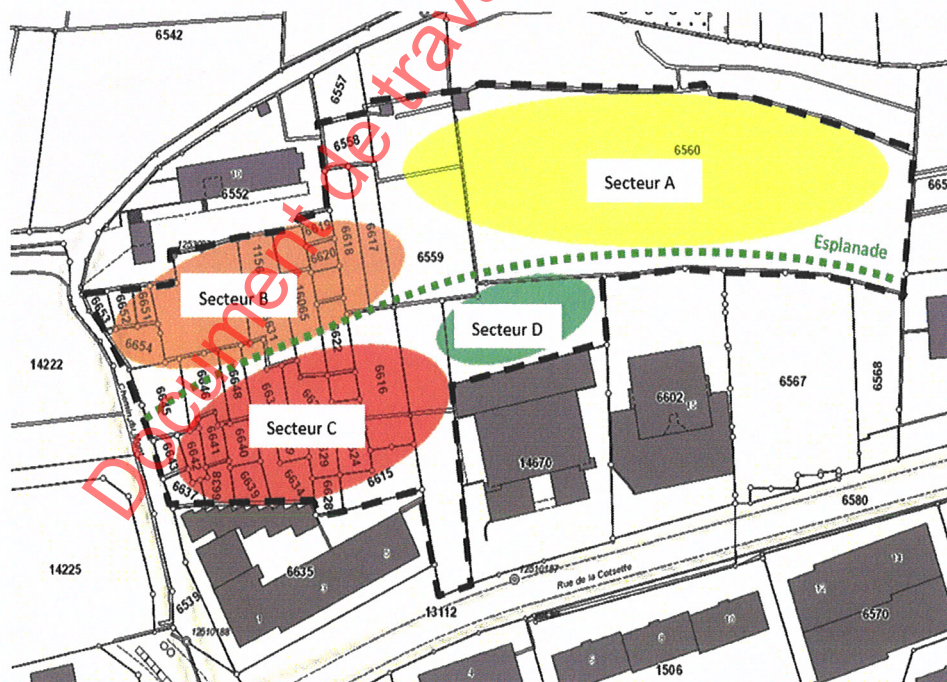


Schéma des principes d'urbanisation

Le secteur A est destiné aux habitations et répond aux objectifs suivants :

- > Définition de 3 plages d'implantation des constructions, avec une gradation des volumétries d'est en ouest ;
- > Maintien d'un gabarit adapté à la pente ;
- > Hauteur contenue : nombre d'étage maximum : 4 (rez+3)
- > Intégration au terrain : terrasses de vignes délimitées par les murs en pierre sèches ;
- > Espace libre de construction à l'amont, devant le mur en pierres sèches pour le maintenir visible et/ou restriction ponctuelle de la hauteur des bâtiments ;
- > Césures paysagères nord-sud entre les plages d'implantation.

Le secteur B, lui aussi destiné aux habitations, vise à implanter une ou plusieurs constructions le long de l'esplanade en accompagnant son tracé dans la pente tout en ménageant une transition harmonieuse avec l'habitation individuelle en amont.

Le secteur C comprendra des habitations et le stationnement souterrain afin de :

- > Rationaliser l'accès et le stationnement (proximité avec les voiries publiques) ;
- > Intégrer paysagèrement les éléments visibles liés au parking (entrée des véhicules motorisés, accès piéton à l'amont, ventilations, façades aval, etc.) ;
- > Constituer des logements en transition entre l'habitat collectif au sud (rue de la Cotsette) et les villas urbaines sur le coteau.

Enfin, le secteur D est dédié à un espace de jeux et de rencontre par l'aménagement d'un espace libre de construction (parc) à l'usage des habitants du quartier.

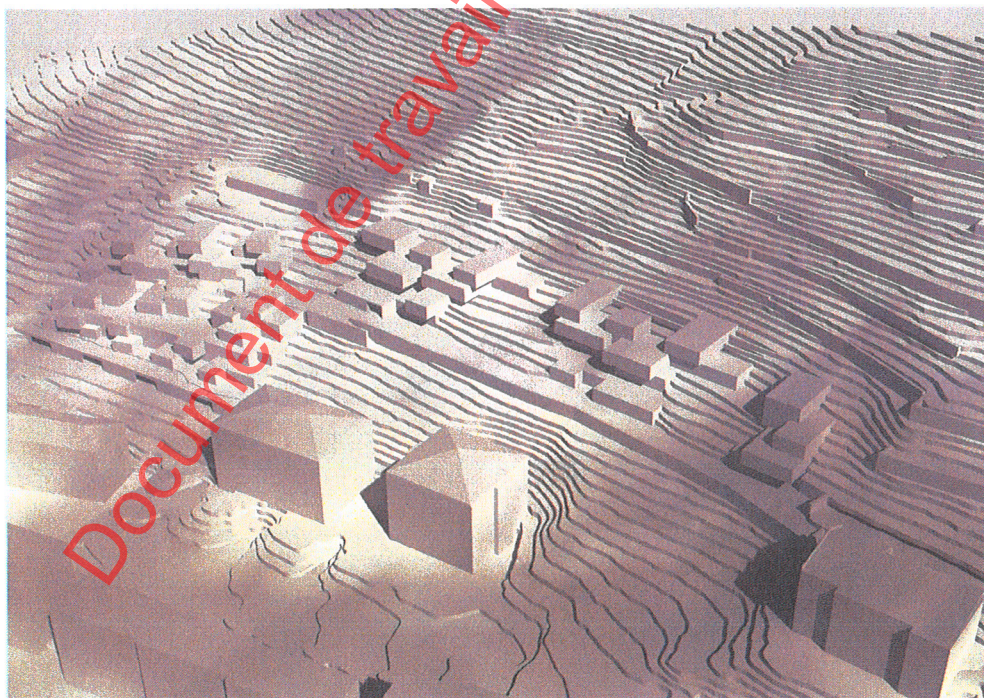


Image de synthèse présentant une organisation possible du bâti selon les principes du cahier des charges

Pour garantir une insertion architecturale harmonieuse des constructions, le cahier des charges prévoit aussi de réduire l'impact visuel des constructions par :

- > Une fragmentation et une articulation des volumes ;
- > Une multi-orientation des volumes ;
- > Des façades latérales non-linéaires.

Concernant les aménagements extérieurs, il s'agira donc de mettre en valeur les principaux murs en pierres sèches existants, de végétaliser les toitures, de proposer des espaces extérieurs mutualisés et continus.

En outre, il s'agira de créer un espace de rencontre public de type « esplanade » depuis le chemin du Mont en direction de l'est, parallèle aux courbes de niveau et qui desserve l'entier du périmètre. L'usage de l'espace public de type « esplanade » sera dédié prioritairement aux piétons : avec un aménagement pour un espace de rencontre et de jeux, avec du mobilier urbain et de la végétation tout en permettant une route de restreinte à la circulation aux chantiers, livraisons et véhicules d'urgence. Des liaisons de mobilité douce depuis cet espace en direction du parking mutualisé (liaison verticale) et en direction du chemin du Mont seront également à implanter.



Image de synthèse présentant une organisation possible du bâti selon les principes du cahier des charges (détail de l'esplanade)

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Sur la base des explications qui précèdent, le conseil municipal propose au conseil général d'adopter ces deux projets coordonnés :

- La modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) du secteur Platta d'en haut : secteur est, qui vise à intégrer à la zone d'habitation individuel du coteau sensible les parcelles n° 6628, n° 6615 (partiellement) et n° 6559 (partiellement) affectées actuellement en zone centre III ;
- L'ajout d'une zone à aménager avec cahier des charges sur les parcelles n° 6558, 6559, 6560 (partiellement), 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6645, 6646, 6648, 6649, 6651, 6652, 6653, 6654, 11566, 11567, 14796 et 16065.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Monsieur le vice-Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire municipal



Frédéric Delessert

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal le 26 septembre 2024.

Annexes :

- Dossier d'information publique
- Dossier complet avec annexes de la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en haut : secteur estp