



Commune de Sion | Ville de Sion | Secteur Platta d'en Haut
Modification partielle du Plan d'Affectation de Zones
Plan de Quartier Platta d'en Haut
Rapport justificatif selon l'article 47 OAT

30.06.2016 | adapté 22.12.2020 | complété 30.04.21 | dépôt 10.08.2022 | 19.09.2023

Mandant	La société Valère et Tourbillon SA
Architectes	Comina architecture rue de la Dent Blanche 19 1950 Sion
Architecte Urbaniste	Kabuki architectes urbanistes chemin des Collines 1950 Sion

Commune de Sion | Règlement | Modification partielle du PAZ et PQ Platta d'en Haut
Kabuki architecte urbanisme Sion | Dépôt 20.03.2017 | 07.06 et 30.06.2017 | 22.12.2020 | 10.08.22 | 07.09.2023 | 19.09.2023

INDEX

1	<u>PREAMBULE</u>	4
2	<u>CONTEXTE ET OBJECTIFS</u>	4
2.1	CONTEXTE	4
2.2	LOCALISATION	5
2.3	PROPRIETAIRES CONCERNES	5
2.4	OBJECTIFS DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ ET DU PQ	6
2.5	AFFECTATIONS MAINTENUES ET FUTURES	7
3	<u>JUSTIFICATION DU BESOIN ET DE LA LOCALISATION</u>	8
3.1	CLAUDE DU BESOIN	8
3.2	BIEN-FONDE DE LA LOCALISATION	8
3.3	JUSTIFICATION DE L'ENTREE EN MATIERE	9
3.3.1	INTERET PUBLIC PREPONDERANT	9
3.3.2	CARACTERE D'URGENCE	9
3.3.3	PORTEE TERRITORIALE LIMITEE	9
4	<u>CONFORMITE AUX BASES LEGALES & PLANIFICATION SUPERIEURES</u>	10
4.1	CONFORMITE A LA LAT ET SON ORDONNANCE	10
4.2	PLANIFICATION ET LEGISLATION CANTONALES (PDC)	11
4.3	PLANIFICATIONS COMMUNALES (PDCOM)	12
4.4	CONFORMITE A LA LCAT	13
4.5	DEROGATION A L'ART 95 RCCZ	13
5	<u>URBANISATION</u>	14
5.1	OBJECTIFS	14
5.2	INTEGRATION DANS LE SITE	15
5.3	DENSITE	16
5.3.1	REPARTITION DES LOGEMENTS	16
5.4	ACTIVITES	16
5.5	ÉQUIPEMENTS DE LA ZONE	16
5.6	MESURES CONSTRUCTIVES	17
5.6.1	CARACTERISTIQUES DU PROJET	17
5.6.2	CARACTERISTIQUES DES ESPACES COLLECTIFS	17
5.6.3	ÉTAPES DE REALISATION	17
6	<u>MOBILITE</u>	18
6.1	ACCES	18
6.2	STATIONNEMENT	18

7	DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	19
7.1	NATURE ET PAYSAGE	19
7.2	IMPACT PAYSAGER ET CONFORMITE AVEC LES INVENTAIRES FEDERAUX ISO ET IVS	20
7.2.1	INVENTAIRE FEDERALE DES VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES DE LA SUISSE (IVS)	20
7.2.2	INVENTAIRE FEDERAL DES SITES CONSTRUITS D'IMPORTANCE NATIONAL A PROTEGER EN SUISSE (ISOS)	20
7.2.3	RECENSEMENT ARCHITECTURAL	21
7.3	PROTECTION DES EAUX ET EVACUATION DES EAUX	22
7.3.1	EAUX A EVACUER	22
7.3.2	EAUX SOUTERRAINES	22
7.4	GESTIONS DES DECHETS	22
7.5	DANGERS NATURELS	22
7.6	OPAM	22
7.7	DSB	22
7.8	RADON	22
7.9	APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES	23
7.9.1	SONDES GEOTHERMIQUES POMPE A CHALEUR (PAC)	23
7.9.2	PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES	23
7.10	SITE POLLUE	23
7.11	PROTECTION CONTRE LE BRUIT	23
7.12	PROTECTION DE L'AIR	24
7.13	POLLUTION LUMINEUSE	24
8	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	25
8.1	PLAN DE MUTATION PARCELLAIRE	25
8.2	ABROGATION DE SERVITUDE DE CONTIGUÏTE	25
9	PESEE DES INTERETS	25
10	COMPENSATION ET INDEMNISATION	26
11	INFORMATION	26
11.1	SERVICE D'URBANISME ET MOBILITE ET SERVICE DES BATIMENTS DE LA VILLE	26
11.2	CONSULTATION DU VOISINAGE	26
12	PROCEDURE ET SUITE	27
13	CONCLUSION	27
14	ANNEXES	28
14.1	COMPOSITION DU DOSSIER	28
14.2	GLOSSAIRE	28

1 PREAMBULE

Le présent rapport 47 OAT, s'adresse aux autorités cantonales et communales, et aux personnes touchées par les mesures d'aménagement prévues par la demande de modification partielle du plan d'affectation de zones (PAZ) et le périmètre du Plan de Quartier (PQ) 'Platta d'en Haut', en application à l'art.26.al.1.LAT.

Ce rapport légitime la demande partielle du PAZ et le concept d'aménagement destiné au secteur Platta d'en Haut. Il précise les objectifs tant urbanistiques, paysagers, architecturaux qu'environnementaux qui ont déterminés les choix des aménagements futurs pour le développement du quartier. Ce dossier peut être consulté, son contenu n'est toutefois pas opposable aux tiers.

2 CONTEXTE ET OBJECTIFS

2.1 Contexte

Le propriétaire de l'habitation individuelle (parcelle 6551), situé sur le coteau viticole de Platta, a approché un architecte pour une mise en valeur des parcelles adjacentes.

Pour gérer l'acquisition et le développement du site 'la société Valère & Tourbillon SA' est constituée. Le bureau Comina Architecture SA est mandaté pour développer et réaliser un projet d'habitations groupées. Le bureau kabuki architecte urbaniste est mandaté, par le bureau Comina Architecture SA, pour l'encadrement du projet, soit la planification urbanistique nécessaire à sa viabilisation.

Depuis 2010, la société Valère et Tourbillon a acquis plus de 14'612m². En application à l'art. 61 du RCCZ l'outil du plan de quartier est choisi pour assurer une transition et une urbanisation cohérente entre les constructions existantes et la zone viticole protégée du coteau.

Le Plan d'affectation de Zones (PAZ), homologué en 1989, affecte ce secteur à de la zone d'habitat individuel de coteau sensible zone (IC).

L'analyse du terrain démontre que la partie située au sud du périmètre d'étude accuse une rupture de pente. A cet endroit, le développement de villas n'est ni adapté à la morphologie du site ni soutient une urbanisation cohérente en bordure de logements collectifs.

Ce qui soulève la question de la pertinence de la zone d'habitat individuel de coteau sensible zone (IC) fixée par le (PAZ) de 1989, pour les parcelles 1491, 14224,14225 et partiellement 6550 et 14223.

Ce constat, discuté avec le service d'urbanisme et mobilité de la commune de Sion, a validé la nécessité d'une demande de modification partielle du PAZ, homologuée en 1989, pour lesdites parcelles.

2.2 Localisation

Le secteur concerné par la modification partielle du PAZ et le périmètre d'étude du PQ Platta d'en Haut se situe au lieu-dit **Platta d'en haut**. Localisé sur un site partiellement bâti, il marque la transition en limite d'urbanisation nord-ouest de la ville de Sion et le coteau viticole, aux coordonnées géographiques 2'594'067 ; 1'121'053.

Le périmètre soumis à l'étude est délimité à l'est, par le chemin du Mont ; au sud, par trois immeubles de logements collectifs ; à l'ouest par le site de la Brasserie Valaisanne ; et, finalement au nord, par les terrasses du coteau viticole.

Trois accès existants desservent ce site : la rue du Rawyl, la rue du Vieux Moulin et le chemin du Mont.

2.3 Propriétaires concernés

Les biens-fonds cadastraux suivants font partie du périmètre d'étude¹ :

N° parcelles	Propriétaires	Surfaces en m2
1491	Feldschlösschen	1'957 m2
1532	Locatelli	656 m2
6547	Valère & Tourbillon SA	973 m2
6548	Valère & Tourbillon SA	1'700 m2
6549	Valère & Tourbillon SA	1'352 m2
6550	Valère & Tourbillon SA	2'806 m2
6655	Commune de Sion	216m2
6551	Valère & Tourbillon SA	982 m2
14222	P. Udry	1'480 m2
14223	Valère & Tourbillon SA	974 m2
14224	Valère & Tourbillon SA	1'522 m2
14225	Valère & Tourbillon SA	1'511 m2
15996	Valère & Tourbillon SA	337 m2

¹ Informations provenant du RF en date du 17.12.2020

2.4 Objectifs de la modification partielle du PAZ et du PQ

La demande de **modification partielle du PAZ** a pour but de rendre conforme la réalisation d'habitats collectifs, de bureaux et commerces répondant à la zone Centre III, issue de l'étude du PQ, notamment :

- Assurer une transition entre la zone centre III et la zone IC ;
- Autoriser le développement de l'entreprise Feldschlossen.

Le projet de **Plan de Quartier Platta d'en Haut** a pour objectif de garantir une utilisation mesurée du sol et proposer des aménagements environnementaux de qualité propre à son périmètre :

- Soutenir une transition entre les logements collectifs et la limite de la zone d'urbanisation ;
- Développer des volumétries respectant la topographie et les caractéristiques du coteau ;
- Structurer les espaces extérieurs pour valoriser l'identité viticole ;
- Prévoir des aménagements qualitatifs pour les espaces non bâtis ;
- Supprimer le stationnement en surface de façon à retirer la circulation véhicules pour maintenir une qualité des espaces extérieurs ;
- Créer des espaces communs collectifs pour renforcer les échanges sociaux ;
- Présenter un développement par étape.



Fig.1 Périmètre soumis à l'étude :
en rouge le périmètre de la modification partielle du PAZ
en jaune le liserée du PQ Platta d'en Haut

2.5 Affectations maintenues et futures

Le périmètre soumis à l'étude est affecté en zone d'habitat individuelle coteau sensible (IS), par le PAZ, homologué par le Conseil d'Etat en 1989. Cette zone est régie par l'art. 95 du RCCZ.

La modification partielle du PAZ concerne les parcelles 1491, 14224, 14225 et partiellement 6550² et 14223 qui seront transférées en zone centre III, régit par l'art.95 RCCZ.

La zone d'habitat individuelle coteau sensible (IS) est maintenue pour les parcelles 6547, 6548, 6549, 6550, 6551, 655, 1532, 15996, 14222, 14223.

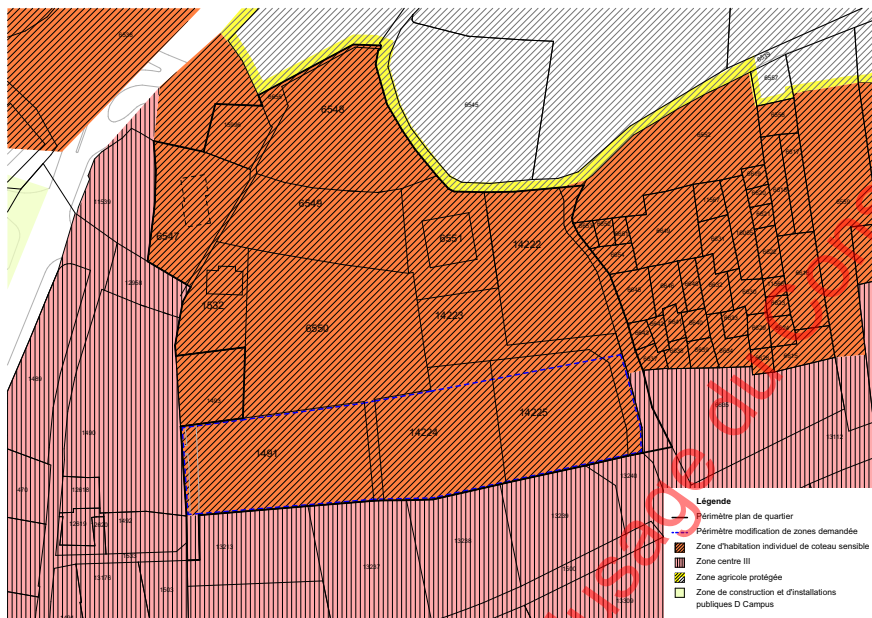


Fig.2 Extrait du PAZ homologué en 1989

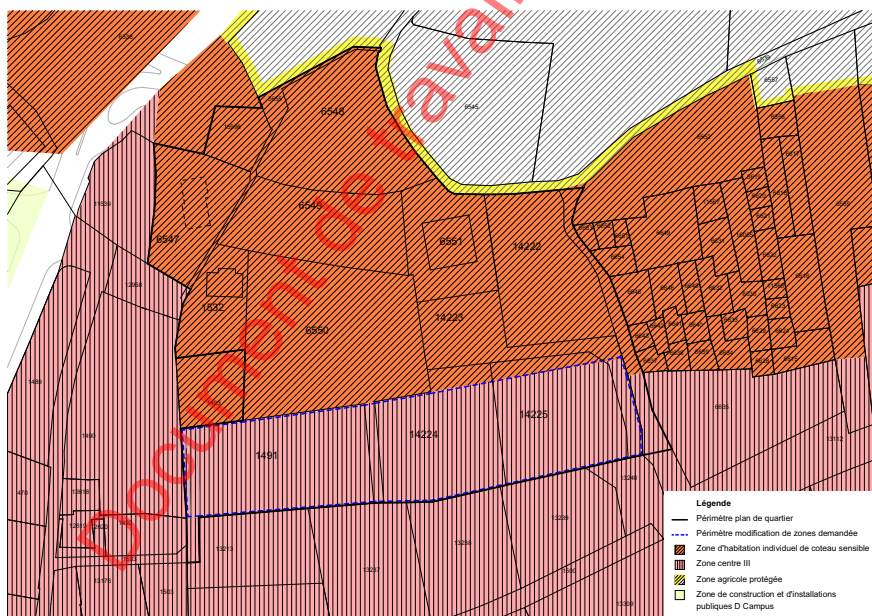


Fig.3 Extrait du PAZ, comportant la demande de modification partielle du PAZ

² La parcelle 6550 comprend une surface d'environ 110m² et la 14223 d'environ 171m² (voir annexe 2.4)

3 JUSTIFICATION DU BESOIN ET DE LA LOCALISATION

3.1 Clause du besoin

La demande de **modification partielle du PAZ** concerne les articles cadastraux 1491³, 14223 (partielle), 14224, 14225 et 6550 (partielle⁴). Le secteur couvre une surface d'environ 4'990m², dont 2000m² sont exploitée uniquement comme aire de stationnement (parcelle 1491) par la Brasserie Feldschlösschen.

Divers projets ont été étudiés pour remplacer ce parking, cette entreprise cherche à étendre ses surfaces de bureau. Cette demande a été intégrée au projet de revalorisation du site et a pour effet d'élargir le périmètre d'étude du PQ Platta. L'analyse démontre que la 'zone d'habitat individuel de coteau sensible' (IC), prévue par le PAZ, n'autorise pas la réalisation de bureaux et/ou de commerces.

A cet emplacement le terrain, relativement plat, accuse une rupture de pente avec le coteau viticole. Trois immeubles de cinq niveaux, construits dans les années septante, bordent le secteur. L'intégration de villas de deux étages aux abords de ces logements n'est pas adaptée. La transition est brutale et ne répond ni à un usage mesuré du sol, ni à une urbanisation de qualité prescrites tant par la LAT, le PD cantonal que le PD communal de la ville de Sion.

La valorisation du site représente une opportunité de développement pour ce quartier. Le secteur aux abords de ces parcelles est affecté en zone centre III. Cette affectation autorise des constructions plus élevées et la réalisation de bureaux et commerces.

Pour répondre à un développement harmonieux respectant la morphologie du terrain existant et à une densification judicieuse aux endroits appropriée, ce changement de zone est nécessaire. Sans étendre la zone à bâtir le nombre de logement est augmenté, le type d'habitat diversifié et la réalisation de surfaces de bureaux et commerces de proximité possible.

En ce sens, la modification de la zone d'habitat 'individuel de coteau sensible' en zone 'centre III', prescrit par le PAZ de 1989 et régie par l'article 95 du RCCZ, est propice. Elle légitime un changement d'affectation qui vise une densification vers l'intérieur. Cette requête évite une rupture avec le bâti existant de la zone centre III et répond à un usage mesuré du sol.

3.2 Bien-fondé de la localisation

Le PQ 'Platta d'en Haut' découle d'une initiative privée, dont l'objectif repose sur une valorisation des parcelles du coteau viticole. Seuls, quatre villas occupent une surface d'environ 1.6 hectare. Le parcellaire existant sous utilise les possibilités à bâtir définit par la zone IC du PAZ.

Pour déterminer un habitat adéquat au site, l'étude a pris en compte le parcellaire entre la route du Rawyl et le chemin du Mont. Plusieurs variantes ont été analysées, afin d'optimiser l'urbanisation et proposer un projet adapté à la morphologie du coteau viticole. L'étude démontre que le choix et l'ordonnancement des volumétries sont primordiaux, pour souligner la limite d'urbanisation de Platta.

La réorganisation de cette fraction de territoire par un plan spécifique semble essentielle. L'intégralité du secteur est affectée par le PAZ de 1989. Le PQ et sa réglementation assureront une urbanisation compacte pour éviter un étalement urbain.

En ce sens, l'étude du **PQ Platta d'en Haut** d'une surface de 16'466m²⁵ répond à la clause du besoin et au bien-fonds de la localisation, notamment par la proposition d'une urbanisation contrôlée, adaptée à la topographie et aux spécificités du site.

³ La surface dévolue à l'accès de la parcelle 1491 sera à déduire, son affectation ne sera pas modifiée.

⁴ La parcelle 6550 comprend une surface d'environ 110m² (voir [annexes 2 – 2.1,2.2,2.3 et 2.4 plans de rectification de limites parcellaires](#)). Surface qui sera échangée avec la parcelle 14224. Échange parcelle 14223 170m² avec 14225.

⁵ Cette surface comprend 216m² qui correspondent à l'emprise la parcelle communale du chemin de Clavau.

3.3 JUSTIFICATION DE L'ENTREE EN MATIERE

La municipalité de Sion mène actuellement le processus de révision globale de son plan d'affectation des zones (PAZ) et règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) pour les rendre conforme à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Selon le planning établis par le SDT, cette révision globale sera effective pour 2026.

Dans l'intervalle, les modifications partielles du PAZ et RCCZ ne sont autorisées que sous certaines conditions (selon directive de juin 2018 du service du développement territorial (SDT)) :

- > Répondre à un intérêt public prépondérant ;
- > Démontrer un caractère d'urgence ;
- > Avoir une portée territoriale limitée.

3.3.1 Intérêt public prépondérant

La ville de Sion a initié en 2004 dans le secteur Bayard – Platta d'en Haut un processus de remembrement parcellaire urbain (RPU). Après un arrêt de cette procédure afin d'adapter l'outils d'aménagement, plusieurs études prospectives sont menées. La présente procédure découle de cette recherche de solution initiée par la municipalité et répond ainsi à l'intérêt public prépondérant.

En outre, cette modification vise à requalifier la zone à bâtir sédunoise en utilisant les réserves internes, en privilégiant une densification qualitative et un développement vers l'intérieur. Eviter un mitage du territoire tout en augmentant la qualité des zones à bâtir actuelle sont des objectifs d'intérêt public prépondérant.

3.3.2 Caractère d'urgence

Ce secteur constituant une des dernières importantes réserves libres de construction à proximité du centre-ville, son développement est imminent.

Sans planification urgente, la poursuite des objectifs de la fiche C2 du PDCant (Qualité de la zone à bâtir) pourrait être préteritée par la construction de bâtiments sans cohérence d'ensemble et ne tirant pas pleinement partie du potentiel du site.

3.3.3 Portée territoriale limitée

Cette modification n'affecte qu'une portion limitée du territoire communal (moins de 5'000 m²). Ce secteur déjà en zone à bâtir, ne constitue pas une extension, mais relève de la requalification de la zone à bâtir.

De plus, cette adaptation n'implique pas de modification du RCCZ, mais uniquement une meilleure délimitation des zones d'affectation, dans la continuité du bâti existant.

4 CONFORMITE AUX BASES LEGALES & PLANIFICATION SUPERIEURES

Le rapport 47 OAT démontre la cohérence et la conformité de la modification partielle du PAZ et du PQ 'Platta d'en Haut' aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art.1 et 3 LAT), du plan directeur cantonal (art.8. LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral notamment de la législation sur la protection de l'environnement (LPE).

4.1 Conformité à la LAT et son ordonnance

Art 1 Buts (extrait)

Alinéa 1. La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

Alinéa 2.2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins :

- a protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;*
- a^{bi} d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;*
- b. de créer un milieu bâti compact ;*
- b^{bis} de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;*

La **modification partielle du PAZ**, introduit la possibilité de densifier des parcelles, diversifier l'offre en logements et développer une activité économique à l'échelle d'un quartier dans un site sous exploité.

Pour assurer ce développement et une urbanisation de qualité, cette requête est accompagnée d'un **périmètre pour le PQ** Platta d'en Haut plus étendu. La surface de la modification du PAZ est intégrée.

Art 3 Principes régissant l'aménagement (extrait)

Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants :

- De veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage ;*
- De répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics ;*
- De prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ;*
- De préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations ;*
- De maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons ;*
- De ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres. Etc.*

La **modification partielle du PAZ** soutient ces principes par :

- Une densification du milieu bâti en proposant 30 appartements et 500m² de surfaces de bureaux et commerces ;
- Une diversification d'habitat par du collectif ;
- Un développement de projet respectant la topographie ;
- Une intégration des constructions dans le paysage spécifique du coteau viticole ;
- Une réduction des circulations qui limite les nuisances ;
- Un développement d'activités économiques, à l'échelle du quartier ;
- Un renforcement d'une vie sociale par l'aménagement d'espaces collectifs.

Le projet de 'PQ Platta d'en haut' se caractérise par le regroupement de constructions pour offrir des espaces communs de qualité. Par cette réorganisation de territoire et le respect de la morphologie particulière du site, le projet s'insère sur ce coteau viticole. Les accès existants sont utilisés, les circulations sont restreintes et les garages partiellement enterrés limitent les nuisances. Les prescriptions du PQ veillent à garantir la réalisation d'habitats diversifiés et l'implantation d'espaces collectifs contribuant à la vie sociale.

La densification présentée par la **modification partielle du PAZ** et la restructuration proposée par le PQ Platta d'en haut répondent à un usage mesuré du sol. Les volumétries proposées s'intègrent aux constructions existantes et offrent un aménagement global plus harmonieux. En ce sens cette modification partielle du PAZ et le périmètre du PQ sont conformes aux buts (art.1 LAT) et principes (art.3 LAT) de la LAT et aux articles 1, 2 et 47 de l'OAT.

4.2 Planification et législation cantonales (PDc)

La modification du PAZ et le PQ Platta d'en Haut répond aux stratégies de développement territorial du PDc, approuvée par la Confédération en mai 2019 : surtout au domaine d'activités 'C. Urbanisation', notamment la fiche C2.

Fiche C2 | Qualité des zones à bâtir | Principes

1. Développer l'urbanisation vers l'intérieur et densifier dans les lieux appropriés, en respectant la structure traditionnelle de l'urbanisation, le patrimoine bâti existant (notamment ISOS) et la qualité du cadre de vie, si nécessaire au moyen de la définition d'un périmètre de développement.
2. Encourager une urbanisation et une architecture de haute qualité dans les zones urbaines, rurales et touristiques.
3. Favoriser la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle des quartiers, et promouvoir la disponibilité de logements à prix abordables.
4. Aménager les espaces publics (p.ex. voiries, places, parcs) de manière à favoriser l'usage multifonctionnel ainsi qu'à assurer leur sécurité et leur convivialité.
5. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbanistique, culturel et paysager, notamment par des opérations de requalification urbaine et par un aménagement adéquat de l'espace public.
6. Revaloriser et redynamiser les centres historiques des villages, tant d'un point de vue urbanistique que fonctionnel.
7. Coordonner le développement de l'urbanisation avec la desserte en TP et promouvoir la mobilité douce.
8. Maintenir et renforcer la présence de la nature et de la biodiversité en ville, notamment par la végétalisation de l'espace urbanisé.
9. Encourager les structures urbanistiques qui favorisent l'utilisation efficace de l'énergie, et stimuler la rénovation et la construction de bâtiments à haute performance énergétique

Le projet de modification partielle du PAZ et le PQ soutiennent ces principes ainsi :

- Densifie la partie aval du secteur pour répondre au contexte environnant et souscrit à une meilleure transition entre les volumétries existantes et les habitations futures ;
- Optimise des implantations du bâti en réponse à la morphologie du site ;
- Améliore de la volumétrie (niveaux) pour garantir une intégration du projet en préservant des percées visuelles sur le coteau viticole ;
- Prescrit un stationnement essentiellement souterrain pour libérer les espaces extérieurs ;
- Garantit des espaces extérieurs minéraux et végétaux de qualité ;

Les prescriptions d'aménagement amenées par la modification partielle du PAZ et le PQ répondent aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire l'art 2 al.1 OAT.

4.3 Planifications communales (PDcom)

Le Plan Directeur Communal de la ville de Sion (PDCom), approuvé par le conseil général en novembre 2019, dote la commune d'une vision stratégique pour son développement à l'horizon 2035. Ce document définit des stratégies thématiques, et des chantiers :

Stratégie Urbaine

- U1 – Le respect des limites d'urbanisation pour préserver le paysage et de développer une ville durable et de qualité, à savoir privilégier un développement vers l'intérieur ;
- U4 – La mutation de l'habitat individuel pour diversifier l'offre en logement, diminuer les infrastructures (accès, voiries, etc.) dans le but de requalifier ces espaces par un projet d'ensemble.
- U6 – Les espaces ouverts (publics et privés) conditionnent la qualité de vie en ville

Chantier

- C6 – Les coteaux de Gravelone et Platta

La modification du PAZ et les prescriptions du PQ répondent à la 'stratégie urbaine' et 'chantier' ainsi :

Stratégie urbaine

- Un développement par une densification (modification du PAZ) ;
- Un développement qualitatif d'un quartier périphérique (PQ) ;
- Une reprise des caractéristiques du coteau viticoles (Annexe B - Fiche paysagère).

Chantier

- Intègre les parcelles 6547 et 15996 (évite une césure entre la morphologie du bâti et la vigne) ;
- Intègre le tracé du Bisse du Clavau (renforce la MD) ;
- Conditionne le développement du bâti (PQ) ;
- Garantie des percées visuelles (PQ et dérogation).

La demande de modification partielle du PAZ présente les avantages suivants :

- Privilégie un développement par une densification ;
- Exploite le potentiel à bâtir de ce secteur, par un changement de zone ;
- Diversifie l'offre en logements par une mutation de l'habitat ;
- Soutient une mixité sociale, par l'offre diversifiée en logement ;
- Contribue à une économie de quartier par des commerces et ateliers à l'échelle du quartier ;
- Complète les affectations du quartier, par des bureaux et commerces de quartier ; et,
- Participe à la valorisation du quartier.

Les prescriptions du PQ complètent ces intentions comme suit :

- Maintien des qualités paysagères ;
- Améliore le type de construction sur des espaces non bâtis, en limite d'urbanisation ;
- Densifie le milieu urbain ;
- Opère la transition entre le tissu urbain et le coteau viticole ; et,
- Propose un projet d'ensemble.

Les mesures d'aménagement prévues par la modification du PAZ et le PQ répondent à la **stratégie urbaine et au chantier**, du PDcom ; et sont conformes aux exigences fédérales, cantonales et communales régissant l'aménagement du territoire art.2 al1. b, c, d, et e OAT .

4.4 Conformité à la LcAT6

Art. 12 Plans d'affectation spéciaux

1-Selon les besoins, les communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, notamment des plans d'aménagement détaillés et des plans de quartier. *

...

3-Le plan de quartier règle la construction, l'équipement et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir et de zones de constructions à caractéristiques spéciales. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments. *

4-Si les plans d'affectation spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, les articles 34 et suivants sont applicables

La modification partielle du PAZ est conforme aux art. 1, 2, 12 al.1 et al. 31, 3, 18 ainsi que l'art. 34 ss LcAT qui fixe la procédure applicable pour la modification partielle du PAZ et dérogation à l'art. 95 RCCZ.

4.5 Dérogation à l'art 95 RCCZ

Pour une meilleure intégration des constructions sur le coteau viticole le projet préconise l'usage de **toiture plate**. Cette option souligne la linéarité des murs de vignes, caractéristique du paysage. Cette règle améliore la transition entre la limite d'urbanisation de la ville de Sion et la zone viticole non bâtie.

Le PQ veut dynamiser le bâti en jouant sur différentes hauteurs de construction. Pour réaliser ces gabarits **un étage supplémentaire** par rapport à ceux autorisés par l'art. 95 RCCZ est nécessaire. Cela permet d'assurer des percées sur le paysage viticole et la ville. Le PQ garantit cette règle par un 'périmètre d'implantation spécifique' (plan situation n°468.009.01) et un gabarit distinctif (plan coupes n°468.009.03). Ce niveau ne s'étend pas sur la surface complète de l'étage (fig. 4). Les droits à bâtir ne sont pas augmentés, mais répartis de manière plus appropriée. Ceci pour assurer des dégagements aux habitations et des percées visuelles sur le coteau viticole.

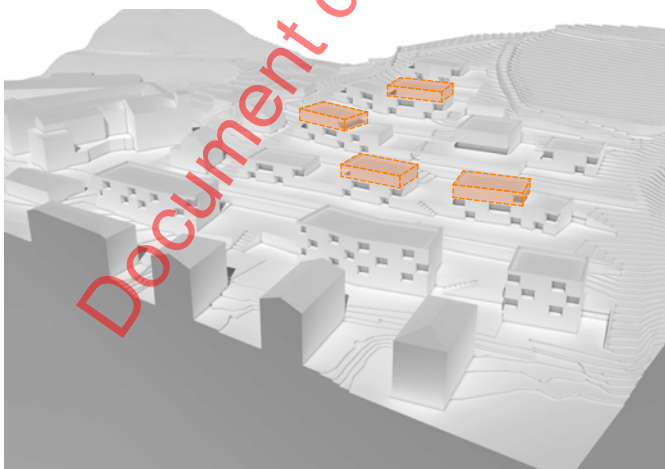
Pour atteindre ces objectifs, à savoir une meilleure intégration dans le paysage, le projet d'ensemble nécessite les demandes de dérogation à l'art. 95 RCCZ suivantes :

La **Zone Centre III** sollicite une dérogation à l'art. 95 pour le § gabarit soit la toiture et sa forme :

- Le passage d'une toiture à 4 pans à une toiture plate.

La **zone IS** nécessite une dérogation à l'art. 95 pour le § hauteur, sur des secteurs spécifiques :

- Le passage de deux niveaux à trois niveaux ;
- Le passage d'une hauteur max. de bâtiment de 7,5m à 11m (issue d'un étage supplémentaire)



**Fig.4_ Illustration des secteurs comportant :
Toiture plate (modification du PAZ)
Niveau supplémentaire 'partiel' (dérogation)**

⁶ LcAT en vigueur depuis avril 2019

5 URBANISATION

5.1 Objectifs

Le projet répond principalement à du logement. Des habitations individuelles groupées sont prévues sur le coteau et sur la partie basse des logements collectifs, bureaux et commerces prennent place.

Pour renforcer l'intégration du lotissement, un soin particulier est apporté tant aux choix des implantations des volumétries que dans les aménagements paysagers. Les objectifs recherchés sont listés ci-après :

- Opter pour une intervention de qualité en lisière du périmètre urbain de la ville ;
- Souligner l'identité du coteau viticole (structure en terrasse) par le choix d'aménagements paysagers;
- Respecter la morphologie du site en définissant des implantations pour une intégration harmonieuse;
- Proscrire la construction éparse de villas hétéroclites ;
- Assurer une transition douce entre les logements collectifs et les habitations individuelles groupées;
- Grouper les accès et le stationnement pour supprimer la circulation parasite et préserver le site ;
- Supprimer le stationnement à ciel ouvert et les volumétries de garages individuels au profit d'aménagement d'espaces publics de qualité ;
- Déterminer des tracés piétons et les raccorder aux quartiers voisins ;
- Intégrer le départ de la promenade au bisse de Clavau.



Fig.5_Vue ouest



Fig.6_Vue nord



Fig.7_Vue est



Fig.8_Vue sud

5.2 Intégration dans le site

Le périmètre étudié s'étend sur un terrain qui accuse une discontinuité entre la partie basse et l'amorce du coteau viticole. L'implantation des constructions, le gabarit des volumes et le choix des accès tant piétons que motorisés tiennent compte de cette césure.

Le projet distingue deux secteurs. Sur les 2/3 supérieurs, le projet développe des habitations individuelles groupées qui diminuent en surface, lorsque l'on s'approche de la zone viticole. Sur le 1/3 inférieur, des logements collectifs sont envisagés, pour accrocher ce nouveau quartier aux immeubles existants.

Certaines constructions sont reliées par un socle (semi enterré). Les trois socles sont affectés au stationnement et sur la partie visible des activités à destination du quartier seront possibles.

L'aménagement des espaces collectifs extérieurs reprend le thème de la vigne, pour que le quartier se fonde dans le paysage. Les socles articulent de manière subtile ces constructions et leurs espaces extérieurs en évoquant les murs de vignes environnants.

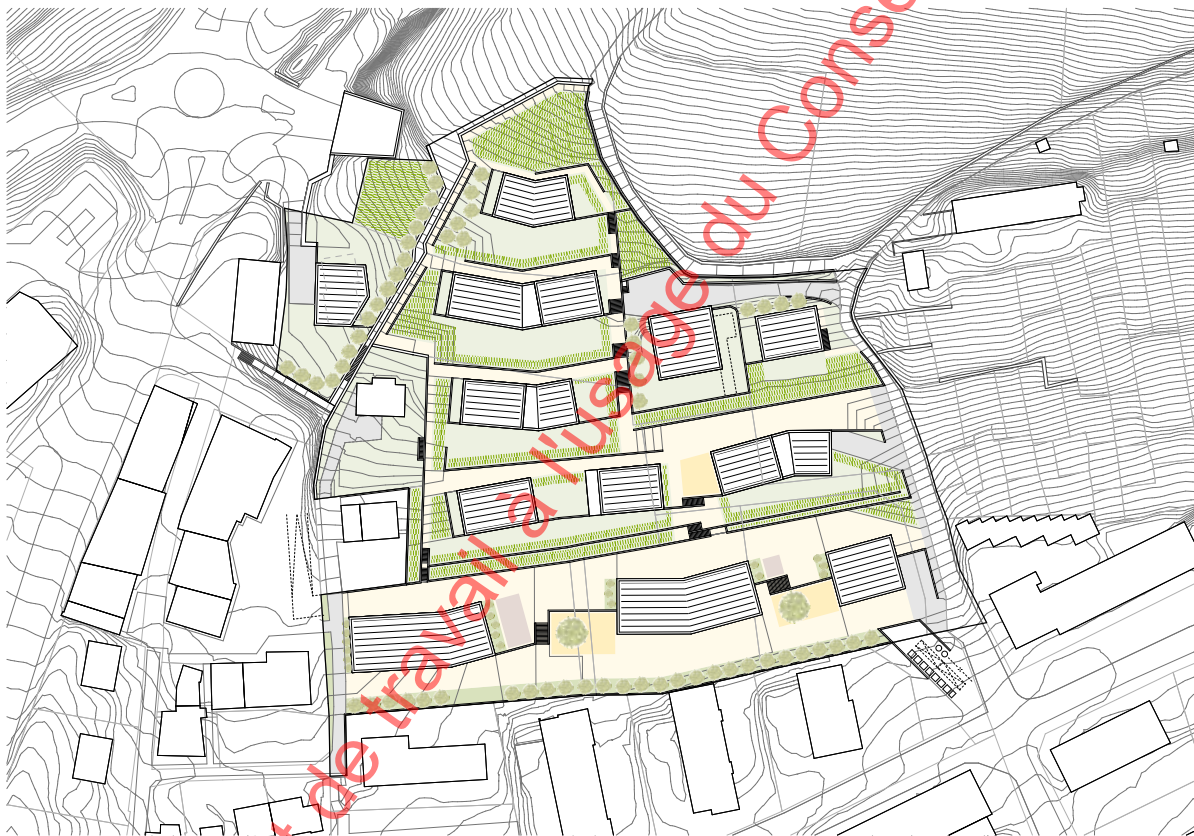


Fig.9_ Aménagements extérieurs illustrant aussi les toitures

5.3 Densité

Ce chapitre précise la méthode de calcul utilisée. Le calcul de la densité s'effectue par lots : A, B, C et D.

Depuis 2016, cette vérification s'opère par le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) qui *'...correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et celle du terrain déterminant (STd), la somme des surfaces de plancher se compose des surfaces utiles principales et secondaires, de dégagement, de constructions et d'installations (art.18 LC) ...'*.

Ce projet répond à un projet d'ensemble, qui a débuté en 2014. Le règlement du PQ Platta d'Haut émet des prescriptions pour garantir un usage mesuré du sol et son intégration. L'annexe A dudit règlement détermine la répartition des droits à bâtir.

La modification partielle du PAZ sollicité par ce rapport, affecte le lot A en zone Centre III. L'art. 95 du RCCZ ne définit pas de densité pour cette zone. Le Lot A n'est pas soumis à la vérification de l'IBUS.

Pour les lots C et D la vérification de la densité par le calcul de l'indice d'utilisation du sol (IUS) ou l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est conforme. Ce qui n'est plus le cas pour le lot B, si on applique l'IBUS.

Cette méthode de calcul est défavorable pour le lot B, car les garages sont pris en compte. Avec l'IBUS, le lot B comporte un excédent de 424m² (sur un total de 6'651m²).

Si le projet répond aux critères Minergie la majoration de l'indice sera accordée conformément à la loi cantonale sur l'énergie. L'usage de ce bonus ne permet pas de déroger aux périmètres d'implantations définis sur les plans accompagnant le dossier (Plan de situation n°468.009.01).

5.3.1 Répartition des logements

En application au règlement du PQ Platta d'en Haut les logements sont répartis ainsi :

- Le lot A, autorise une trentaine d'appartements (+env. 700m² bureau, env. 500m² commerces et services) ;
- Le lot B, permet la réalisation de 22 appartements ;
- Le lot C, maintient la villa et autorise un logement supplémentaire ;
- Le lot D, autorise une construction pour 2 appartements.

Grâce à la modification de la zone et à une répartition plus judicieuse le PQ permet une augmentation d'une trentaine d'appartements supplémentaires.

5.4 Activités

La demande de modification partielle sur PAZ, va permettre à la Brasserie Feldschlösschen d'étendre ses activités administratives. Cette entreprise est propriétaire de la parcelle 1491, qui fait l'objet de la demande de modification partielle du PAZ, en zone 'Centre III'.

Les activités, tels bureaux et/ou commerces, qui ne génèrent pas de nuisances de trafic peuvent être installées dans la partie dévolue à la zone 'centre III', en application à l'art. 95 RCCZ.

Le secteur affecté à de la zone d'habitat 'individuel de coteau sensible' est réservé à l'habitation et activités à l'usage du quartier, en application à l'art. 95 RCCZ.

Le plan de situation délimite un périmètre d'évolution (secteur pour des activités) pour le développement de certains services, tels que de petits ateliers à l'échelle du quartier (par exemples atelier de poterie, couture, yoga, ongleserie.)

5.5 Équipements de la zone

En application à l'art. 19 LCAT la partie *ouest* du quartier Platta d'en Haut est partiellement équipé (PGEE daté d'octobre 2004). Les parcelles situées dans le périmètre du PQ sont équipées au sens de l'article 20 RCCZ. Les équipements se situent sous le chemin du Mont et le secteur se raccorde au bas du chemin du Mont et rue du Mont. Par conséquent le secteur soumis à l'étude et est intégralement équipé.

5.6 Mesures constructives

5.6.1 Caractéristiques du projet

Pour répondre à l'image de murets viticoles, le projet développe des socles sur lesquels les habitations sont érigées. La façade longue des habitations est fixée face à la vallée.

Les habitations sont reliées par un socle, affectées au stationnement. Les garages collectifs exploitent la partie arrière du volume et à l'avant des activités peuvent y prendre place. Ces constructions linéaires renforcent l'image des terrasses viticoles.

L'accès piétonnier aux logements se fait par le nord, libérant ainsi les façades sud. Les diverses bâtisses sont accessibles par des cheminements extérieurs.

Le projet renforce ce quartier d'habitation en proposant une mixité entre des logements collectifs et l'habitat individuel groupé. Il s'agit d'éviter des constructions éparses.

Les habitations individuelles groupées développées par le projet comportent un étage supplémentaire. Ce niveau ne donne pas de droit à bâtir supplémentaire, il les répartit de manière plus adéquate, notamment pour préserver des césures dans le bâti et maintenir des percées visuelles sur le coteau.

Une cohérence architecturale, entre le secteur de logements collectifs au sud du périmètre et les habitations individuelles groupées au nord, est garantie par un traitement similaire des volumes. Les espaces extérieurs sont formalisés par des loggias, les balcons y sont proscrits.

Pour souligner les terrasses communes et conserver la lisibilité des murets, la matérialisation des socles, façades des habitations et des murets sera identique. Cette option diminue l'impact dans le paysage.

5.6.2 Caractéristiques des espaces collectifs

Le projet offre des espaces collectifs, tant extérieurs qu'intérieurs, essentiels au développement d'une vie de quartier. Dans la partie basse du PQ deux placettes minérales sont implantées entre les logements collectifs ; et une place végétalisée est disposée sur la partie supérieure du PQ. Ces trois lieux restent accessibles aux habitants du quartier.

Pour garantir la réalisation d'espaces non bâtis de qualité **une fiche paysagère** accompagne le règlement du PQ (Annexe B). Les caractéristiques viticoles sont reprises par ce document qui illustre les aménagements envisageables des espaces extérieurs végétalisés.

5.6.3 Étapes de réalisation

Le PQ prévoit trois étapes pour le secteur non construit. La première répond à la réalisation du parking inférieur lié aux logements collectifs. La seconde comprend le parking intermédiaire et les constructions y associées. La dernière étape fixe le parking du haut avec les habitations qui lui sont rattachées. Les parkings souterrains sont à réaliser avant les constructions qui s'y superposent.

Les rénovations et/ou reconstructions des habitations existantes ne sont pas concernées par ces étapes de construction. Elles peuvent se faire en tout temps, dès l'homologation de la modification partielle du PAZ et du PQ Platta d'en Haut.

6 MOBILITE

Une **étude de trafic**, effectué par team+, détail la question des dessertes, du besoin en stationnement et de l'impact sur le quartier généré par le développement de ce nouveau lotissement (voir [Annexe 1](#)).

6.1 Accès

Le quartier est desservi par trois accès motorisés : le chemin du Mont, la rue du Vieux Moulin et la rue du Rawyl. Le chemin du Mont sert d'accès aux garages souterrains A, B et à la villa existante, située au nord du PQ. La rue du Vieux Moulin dessert les deux habitations présentes au sud-ouest. Le parking souterrain C est accessible par la rue du Rawyl pour les constructions en limite nord du PQ.

L'accès par le chemin du Mont est possible. Pour garantir le croisement des véhicules, son gabarit sera élargi à quatre mètres au minimum. La surface nécessaire à la viabilisation est intégrée au périmètre du PQ Platta d'en Haut (voir plan situation n°468.009.01).

L'entreprise Feldschlösschen maintient l'accès à la parcelle 1491 depuis leur parcelle 12958.

Le site de Platta est accessible par les moyens de transports publics. Dans un rayon de moins de 300m, les arrêts de bus des lignes régionales (rte du Rawyl) et du réseau séduinois (rue de Platta) sont présents.

Le secteur reste accessible aux piétons et vélos. Seule la déclivité peut représenter une contrainte pour rejoindre le site. Deux cheminements piétonniers relient le bas du quartier Platta est le coteau viticole. Vu la déclivité ces tracés comportent de nombreux escaliers. Les autres tracés longent les diverses bâtisses de manière horizontales, pour reprendre les caractéristiques du coteau viticole.

Le chemin du bisse de Clavau a été intégré et son tracé maintenu (parcelle 6655).

6.2 Stationnement

Le besoin en place de stationnement répond à un minimum d'une place par logement conformément à la norme suisse en vigueur (VSS-40281) et à l'art. 40 RCCZ⁷. L'étude de trafic justifie le besoin de places en stationnement, en précisant un besoin total de 118 cases (voir Annexe 1 – Etude de trafic), dont 18 PS prévues pour l'entreprise Feldschlösschen.

Les véhicules motorisés sont proscrits des surfaces extérieures. Seuls les véhicules d'urgence accéderont aux abords des immeubles, en aucun cas du stationnement fixe est autorisé.

Les places de stationnements seront intégralement souterraines. Trois garages collectifs sont prévus et les implantations respectent la morphologie du terrain. Ces parkings ne sont pas liés (Annexe 5 – Plan des constructions semi-enterrées).

Pour les habitations existantes, le stationnement est maintenu sur leur parcelle, seuls deux places par logement sont autorisées.

⁷ Art. 40 du RCCZ de 2018

7 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

7.1 Nature et paysage



Fig.10_Coteau viticole aux abords de la villa existante

Fig.11_Coteau viticole aux abords de la zone Centre III

Le site, essentiellement consacré à la culture de la vigne, est classé en zone à bâtir par le PAZ de 1989. A ce jour, seules trois habitations individuelles existent ainsi qu'une aire de stationnement extérieur.

Pour éviter des constructions hétéroclites et tendre vers une urbanisation de frange intégrée, les habitations ont été regroupées. Pour reprendre la caractéristique des murs de vignes ; des socles, sur lesquels reposent les différents volumes, structurent la pente.

Pour respecter les caractéristiques spécifiques du coteau viticole, aux abords de vignes protégées, le PQ définit une réglementation propre aux divers espaces extérieurs.

Une **fiche paysagère**⁸ précise les différents aménagements à réaliser pour traduire le concept de terrasse viticole des espaces extérieurs du quartier. Les prescriptions paysagères ont été édictées en collaboration avec l'atelier Passage de Sion (Alban Carron paysagiste).

Le site présente une rupture de pente dans sa partie aval. A cet endroit **un mur de soutènement** reprend la différence de niveau. Le projet prévoit la **plantation de vignes vierges** (vigne décorative) pour habiller les longueurs. Ce choix soutient une vie colorée et transmet le cycle des saisons de la vigne du coteau.

Des périmètres, réservés au maintien de la plantation de vigne, ont été définis. Ils délimitent les **espaces publics des espaces privés**. Ces plantations renforcent le tracé des cheminements piétons. Le maintien des caractéristiques d'un site verdoyant se fait par l'option d'un gazon fleuri. Cette surface recouvre les jardins privés et s'étend jusqu'aux pieds des secteurs aménagés par de la vigne sur fil.

Dans les **secteurs semi-publics** le choix se porte sur de la **prairie fleurie** (hauteur 50-60 cm). Sur ces espaces, des arbustes d'essences indigènes ou autres⁹ peuvent être plantés de manière ponctuelle. Ces arbres ne dépasseront pas une hauteur de 6-7 mètres à l'emplacement des habitations individuelles et sur la place végétalisée. Pour le secteur des habitations collectives ils pourront atteindre 10-12 m maximum.

Les **jardins privés** seront ensemencés avec du gazon fleuri. Les jardins potagers sont proscrits. Seules quelques plantations, implantés partiellement le long de la façade, pourront être admises. Les espaces privés peuvent être séparés, pour autant que la limite soit érigée par de la vigne sur fil.

Les espaces collectifs minéraux, tels que les **cheminements** internes au PQ, ne sont pas carrossables (hormis véhicules d'urgences). Un revêtement minéral ferme et drainant est à prévoir pour ces surfaces. Les pavés, gravier et le poussier ne sont pas admis.

⁸ Annexe B du règlement

⁹ Leurs caractéristiques doivent être acceptées dans la plaine du Rhône

7.2 Impact paysager et conformité avec les inventaires fédéraux ISO et IVS

7.2.1 Inventaire fédérale des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)

Deux voies de communication historiques, répertoriées à l'IVS, bordent le périmètre du Plan de Quartier Platta d'en Haut. Il s'agit des tracés :

- VS550.01 au nord, la 'Par è'Ouest' inventorié comme tracé historique d'importance locale avec substance ; et,
- VS33 à l'est, la 'Sion-Lenk, Col du Rawyl' inventorié comme tracé historique d'importance régionale avec substance :

Ces voies de communication ne sont pas modifiées par les aménagements prévus par le projet. L'accès au chemin du Mont est maintenu sur tout le tracé. Des tracés piétonniers relient le nouveau quartier Platta au tracé qui mène au bisse de Clavau.

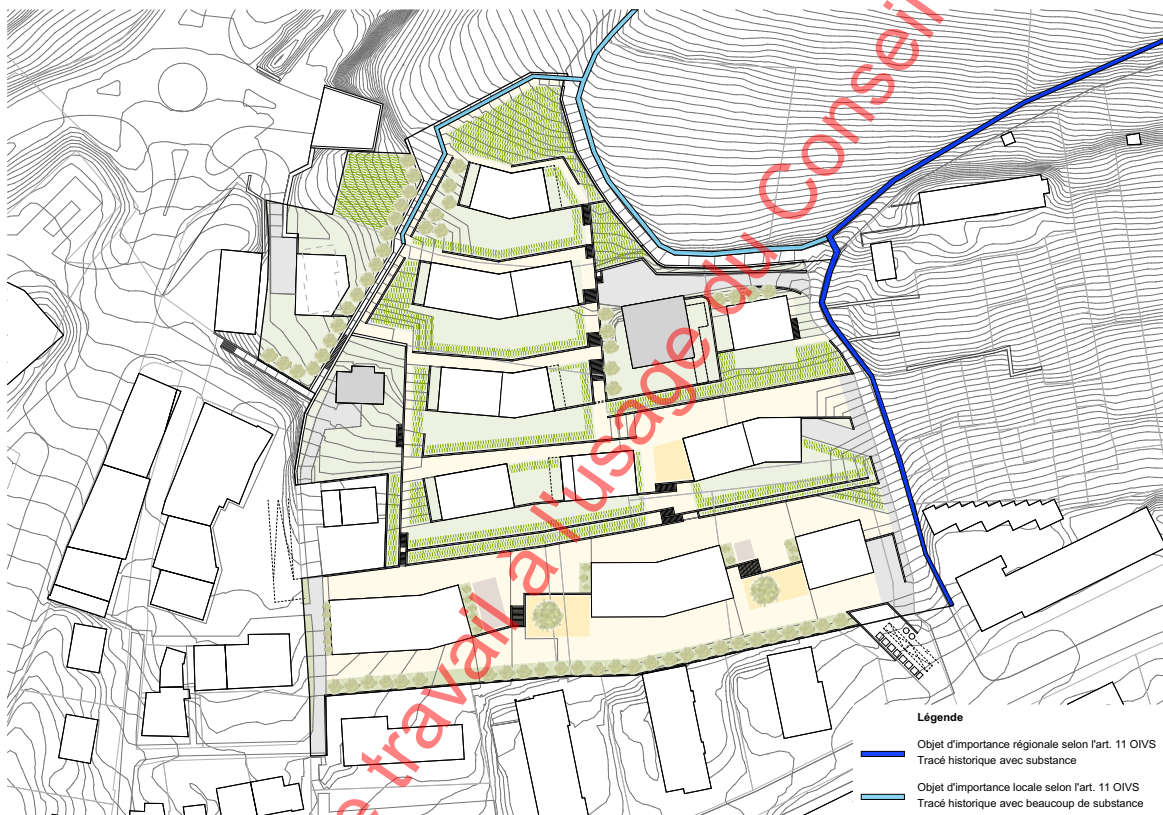


Fig.12_Tracés historiques en périphérie du quartier

7.2.2 Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)

Le site Platta, comme la vieille ville de Sion est couvert par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et protection des sites construits. Le périmètre du PQ Platta d'en haut ouest, affecté en zone d'habitat individuel de coteau sensible, fait partie de trois secteurs ISOS.

- Le 'secteur P-6' concerne le tissu urbain du 19e siècle et les constructions du 20e siècle. Les constructions sur le site ne font pas l'objet d'une conservation spécifique (recensement architectural).
- Le 'secteur PE XIII' concerne la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site. Seule la modification partielle du PAZ figure dans ce secteur.
- Le 'secteur EE XXI' traite le versant viticole dominant. La partie amont du périmètre du PQ Platta est concernée.

Sur le bas du secteur des habitations collectives proposées tiennent compte du bâti existant au sud. Ces futures constructions se détachent des habitations des années 1950 articulant une transition douce avec les habitations moins élevées prévues en amont.

Sur le haut du secteur les périmètres d'implantations regroupent des habitations individuelles reparties en bande le long du coteau. Comme le terrain a une certaine déclivité celles-ci sont prévues par strates. Des murs-terrasses structurent le site et pour diminuer leur impact des talus viendront prendre place en aval de ceux-ci. Ces aménagements offrent une meilleure intégration du bâti en garantissant des secteurs non construits pour contempler le coteau viticole.

Depuis la route du Coteau l'impact des constructions prévues sur les parcelles 6548 et 6549 est perceptible. Lors d'une séance en avril dernier, entre le représentant du canton et celui de la commune, le photomontage ci-dessous a été présenté. Cette vue démontre que la trémie d'accès au tunnel de Platta est tout autant visible. La volumétrie et l'orientation des habitations des parcelles susmentionnées ont été adaptées pour diminuer leur impact dans le paysage. De plus, un soin particulier sera apporté aux façades, notamment en proscrivant des matériaux réfléchissants.



Fig.13_Photomontage : vue depuis la route du Coteau

Sur le photomontage on constate que le cordon boisé longeant le chemin menant au bisse du Clavau est clairsemé. Lors de cette séance une densification légère du cordon a été convenue pour améliorer l'intégration de ces divers éléments dans le paysage.

Selon le PAZ la construction de ce secteur ne faisant pas l'objet d'une planification d'ensemble (PQ) la question de l'ISOS ne se serait pas posée sur les parcelles 6548 et 6549. Dans ce cas, ces points n'auraient pas été discutés.

7.2.3 Recensement architectural

Aucune construction sur le site n'est répertoriée.

7.3 Protection des eaux et évacuation des eaux

7.3.1 Eaux à évacuer

Les nouvelles canalisations (réalisées en séparatifs) seront raccordées aux canalisations existantes du chemin du Mont.

Les eaux pluviales et de drainages seront infiltrées. En fonction des résultats d'une étude hydrogéologique à produire dans le cadre des demandes d'autorisation de construire (pour vérification des capacités d'infiltration du sous-sol), des mesures de rétention seront prévues conformément à l'aide à l'exécution cantonale « Conception et dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales ». Le surplus des eaux pluviales devra se faire dans les canalisations d'eaux claires.

Le projet prévoit des surfaces pour des bacs de rétention, dans lesquels les eaux de pluie et de ruissellement pourront être retenues. Par ailleurs, les possibilités de rétention des eaux en toiture seront maximisées. Dans le secteur des habitations de la zone Centre III deux surfaces sont réservées pour des installations (galeries souterraines) pour l'infiltration des eaux de pluies, voire de la rétention selon besoin (indiquée sur le plan des équipements n°468.009.04). Leur dimensionnement se fera lors des demandes d'autorisation de construire.

La meunière de Platta, qui coule à l'ouest (Rte du Rawyl) et au sud du périmètre du PQ est à conserver. Pendant toute la période des travaux de construction, elle devra être protégée.

7.3.2 Eaux souterraines

Le projet aura recours aux sondes géothermiques verticales (voir §7.8.1 PAC). Comme le site se situe partiellement dans un secteur particulièrement menacé A_μ de protection des eaux (eaux souterraines exploitables pour l'approvisionnement des eaux), selon la délimitation de protection des eaux approuvées par le Conseil d'État le 7 mars 2012, le bureau Géoval a procédé à une étude de faisabilité. Selon l'annexe 9 – Etude de faisabilité, joint au rapport 47OAT, le projet est hors de toute zone S ou périmètre de protection des eaux.

7.4 Gestions des déchets

Le développement du quartier correspond à une augmentation de population d'environ 140 à 180 personnes. L'infrastructure communale de collecte des déchets existante sur la parcelle 13240 (ch. du Mont 23) ne répond pas entièrement aux besoins du nouveau quartier. Seuls les déchets ménagers pourront être collectés à cet endroit. Un emplacement pour deux moloks (incinérables) et un molok (papier) seront mis en place, en limite de la parcelle 13240.

7.5 Dangers naturels

Les constructions répondront aux normes sismiques en vigueur.

7.6 OPAM

Ce site ne requiert pas de protection majeure quant à un éventuel dangers, en application à l'art. 11 de l'OPAM du 27 février 1991.

7.7 DSB

Le plan de degrés de sensibilité aux bruits (DSB) affecte le périmètre étudié à du DSB II. Les nouvelles constructions devront respectées l'art. 43 OPB.

Le trafic généré par le flux supplémentaire de véhicules ne nécessite pas de mesures complémentaires. Il s'agit d'un quartier d'environ une cinquantaine de logements et les rues d'accès sont sans issue. Aucun trafic parasite traverse ce quartier.

7.8 Radon

Selon l'office fédéral de la santé publique (OFSP) la commune de Sion présente un risque de radon léger. Selon l'OFSP aucune mesure de protection n'est nécessaire.

7.9 Approvisionnement en énergies

Pour répondre aux principes des fiches E.3 'Approvisionnement en énergie' et E.7 'Transport et distribution d'énergie' du Plan Directeur cantonal de 2019, la stratégie énergétique du PQ Platta d'en Haut a pour objectif de développer un quartier autonome en énergie, via les trois axes suivants :

- Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments à leur stricte minimum ;
- Maximiser l'exploitation des ressources locales ;
- Déployer une capacité de stockages (journalier et saisonnier) suffisantes pour atteindre une autonomie énergétique intégrée.

Le rapport d'étude du bureau 'enerconseil' détaille ces choix en matière d'énergie pour ce quartier. Ce document est accompagné d'une étude de faisabilité du bureau 'Géoval'. Cette étude a pour objectif d'étudier la faisabilité des sondes géothermiques verticales à l'emplacement du projet et de donner une première estimation du nombre nécessaire en fonction des données énergétiques préliminaires du projet. Ces documents accompagnent le présent rapport 47OAT.

7.9.1 Sondes géothermiques Pompe à chaleur (PAC)

Concernant la production de chaleur, l'étude de faisabilité (Geoval), précise que les besoins en chauffage (y.c. eau chaude sanitaire) peuvent être effectués par une pompe à chaleur (PAC), liée à des sondes géothermiques verticales (environ 23 sondes de 200m⁻¹⁰).

Cette étude précise que : 'd'un point de vue géologique, il n'y pas de risque particulier et que ces terrains sont considérés, a priori comme propice à l'installation de SGV'. Une incertitude existe toutefois quant à la nature des terrains au-delà de 40m de profondeur du fait du manque de données. La réalisation du premier forage permettra de lever en grande partie de ces incertitudes et fournira des informations précises sur la capacité thermique des terrains. Vue l'importance du projet, Géoval recommande d'effectuer un test de réponse thermique sur ce premier forage (11). Les exigences relatives à la réalisation d'un forage d'investigation avec test TRT, accompagneront la demande d'autorisation de construire, afin d'en garantir la faisabilité.

L'implantation des sondes géothermiques verticales est précisée à l'annexe n° 9 de l'étude faisabilité. La longueur des sondes sera définie une fois les besoins énergétiques du projet connus plus précisément. Il est relevé qu'aucune sonde ne doit être installée à proximité du tunnel de Platta, une distance de sécurité d'au moins **20m** au minimum à l'horizontal par rapport à ce dernier est recommandée.

7.9.2 Panneaux solaires photovoltaïques

Pour couvrir les besoins énergétiques du futur quartier, il est prévu d'équiper les toitures de chaque bâtiment en panneaux solaires photovoltaïques. De panneaux seront également installés sur les façades sud. Ils devront respecter les critères d'intégration architecturaux (12).

7.10 Site pollué

D'après le service de la protection de l'environnement (SPE), le périmètre étudié ne comprend aucune parcelles répertoriées au cadastre des sites pollués. Il n'y en va de même pour les parcelles adjacentes à proximité du secteur.

7.11 Protection contre le bruit

La modification partielle du PAZ, prévoit un changement d'affectation de la zone d'habitat individuel coteau en zone centre III avec un DSB II. L'augmentation de la zone à bâtir et la réalisation du Plan de Quartier va générer des émissions sonores induites par les constructions et les installations techniques.

La proximité de la route du Rawyl (RC58 à l'ouest, RC58, le rond-point) et de la route du Coteau (H206a) exposent le secteur à des nuisances sonores.

Un rapport sur le bruit a été réalisé par le bureau d'étude Impact SA. Cette étude, jointe au présent rapport 47OAT, a pour objectif de vérifier les points suivants :

¹⁰ §3.3 Estimation du nombre de sondes et implantation - Étude de faisabilité gv3090 daté du 22.03.22)

¹¹ §4 Évaluation des risques géologiques et hydrogéologiques - Étude de faisabilité gv3090 daté du 22.03.22

¹² §5 Rapport d'étude énergétique – enerconseil

- Les nuisances sonores induites par l'exploitation des installations de parking projetées respectent les exigences légales par rapport aux locaux à usage sensible aux bruits voisins et par rapport aux parcelles constructibles voisines (art. 11 et 25 de la loi sur la protection de l'environnement (LPE), ainsi que l'art. 7 de l'ordonnance contre le bruit (OPB) ;
- Les nuisances sonores dues au trafic induit par le projet respectent les exigences légales par rapport à l'utilisation accrues des routes d'accès l'art. 9 de l'OPB ;
- Le périmètre du projet ne se trouve pas dans un secteur exposé au bruit routier au sens de l'article 31 OPB. Si des dépassements des valeurs limites d'immissions (VLI) sont constatés, le projet doit être adapté de façon que les immissions de bruit de l'ensemble des fenêtres des locaux sensibles au bruit ne dépassent pas les VLI.

La circulation routière représente la principale source de bruit dans le voisinage du projet. En application à l'art. 22 LPE et 31 OPB, les valeurs limites d'immissions (VLI) seront respectées pour les locaux à usages sensibles (habitations, logements de fonction, bureaux, etc.). Des mesures constructives (formes architecturales, orientation des locaux, isolant spécifiques, et autres) pour les réalisations sur la parcelle 6547 sont nécessaires pour respecter l'art. 31 OPB et garantir le respect des VLI et DSB II. L'art. 26 du règlement du PQ fixe ces prescriptions.

Le rapport du bruit montre que l'exploitation des parkings souterrains pourra respecter les VP du DSB II. A ce stade du projet certains éléments ne sont pas connus (par. ex. l'emplacement des ventilations et chauffage). Par conséquent, la vérification de l'art 7 OPB devra être démontré au moment des demandes d'autorisation de construire (voir art. 36.2 du règlement du PQ).

Le catalogue des mesures à prendre pour la protection contre le bruit pendant le chantier sera déposé lors de la demande de permis de construire. Il sera basé sur la démarche décrite dans le 'Manuel d'application des directives sur les bruits de chantier', du Cercle Bruit (voir art. 36.3 et 36.4 du règlement du PQ).

7.12 Protection de l'air

Les configurations des sorties d'air des ventilations des parkings souterrains devront respecter l'art. 6 de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair), ainsi que la directive VA 103-01 « Installations de ventilations des parkings (garages et moyennes et grandes dimensions) » de la Société suisse des Ingénieurs en Chauffage et Climatisation (SICO) pour décider si une aération naturelle suffit. Justification : art. 4 et 6 OPair et ch. 5 Recommandations OFEV de 2018 sur les cheminées.

7.13 Pollution Lumineuse

Pour réduire la consommation d'énergie et veiller à la protection de la faune et de la flore, le projet veillera à minimiser les éléments d'éclairages nocturnes et publicitaires en se basant sur l'aide à l'exécution de l'OFEV « Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses », la norma SIA 586 491 et différentes jurisprudences.

8 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

La mise en vigueur de la modification partielle du PAZ et du PQ nécessite les mesures d'accompagnement suivantes :

8.1 Plan de mutation parcellaire

En application à l'art.10 du RCCZ une demande de réunification des parcelles est nécessaire étant donné que le projet s'étend sur plusieurs parcelles.

Pour le secteur comprenant les constructions existantes, les propriétaires concernés ont été intégrés aux réflexions et optent pour une **rectification des limites parcellaires**¹³, en application à l'art. 57 et suivants de la loi sur le remembrement et rectification de limites, approuvée le 16 novembre 1989.

Un plan de mutation parcellaire, en attente auprès d'un géomètre, prend en compte les éléments suivants

- Rectification de la limite *est* de la parcelle 1532 : une distance de cinq mètres depuis la façade existante, sise sur la parcelle 1532 est prise sur parcelle 6550 (Annexe 2.1) ;
- La parcelle 6551 sera rectifiée ;
- La géométrie des parcelles 6548, 6549, 6550, 14222, 14223 sera modifiée selon la répartition des constructions. Ces modifications figurent sur le plan de rectification parcellaire (Annexe 2) ;
- Les limites des parcelles 14224 et 14225 seront rectifiées ; suivant la limite des constructions ;
- Les servitudes, mentions et/ou autres, devront être mise à jour.

8.2 Abrogation de servitude de contiguïté

En l'état, les parcelles 13238 et 14224, grevées d'une servitude de mitoyenneté n'autorise pas la construction telle que prévue par le projet de PQ Platta d'en Haut, soumis à l'étude.

Par conséquent, les servitudes devront être réglées avant l'homologation de la modification partielle du PAZ et du PQ, sans quoi la demande d'autorisation de construire pourrait être retenue (art. 48.2 règlement du PQ).

9 PESEE DES INTERETS

La modification sollicitée par le PAZ répond aux volontés de développement et valorisation de quartier partiellement construit de la commune de Sion.

L'affectation proposée assure une utilisation mesurée du sol en augmentant la population sans porter atteinte au voisinage. Au contraire cette modification permet de diversifier l'offre en logements et contribue au développement économique de ce quartier. Par la possibilité de réaliser des bureaux, de petits commerces et ateliers, la vie de quartier est renforcée. Ainsi le développement de quartier Platta répond aux thématiques significatives mentionnées par le PD communal.

En ce sens, le projet de modification partielle du PAZ répond aux buts et principes de l'aménagement du territoire en application des art.1 et 3 de la LAT.

¹³ Les rectifications parcellaires seront effectuées après le PQ, mais avant son homologation.

10 COMPENSATION ET INDEMNISATION

En application aux art. 10b ssLcAT et art. 5 LAT les avantages et inconvénients majeurs résultant de la mesure font l'objet d'une compensation équitable.

Dance ce cas, la modification partielle du PAZ présente :

- Un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir ;
- Une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

La taxation et l'encaissement de la plus-value font l'objet d'une procédure spécifique, le montant sera calculé lors de l'octroi du permis de construire et exigible dès l'annonce du début des travaux pour une construction (art.1of LcAT).

11 INFORMATION

11.1 Service d'urbanisme et mobilité et service des bâtiments de la ville

Le projet de lotissement a été présenté au service des bâtiments de la ville en 2015. Le développement du site nécessite l'établissement d'un PQ.

En 2016, le service d'urbanisme et mobilité est consulté, puis régulièrement informé du développement, car propriétaire de parcelle 6550. Il en va de même du canton, propriétaire des parcelles 6547 et 15996.

En octobre 2017, les documents de modification partielle du PAZ et du PQ Platta d'en Haut ont été déposés auprès du service d'urbanisme et mobilité. Un préavis favorable a été transmis fin février 2018.

Jusqu'en automne 2021 la commune de Sion et le canton étaient propriétaires de parcelles susmentionnées situées dans le périmètre du PQ Platta d'en Haut.

Suite aux rachats des parcelles de la commune de Sion et du Canton, par la société Valère et Tourbillon SA, le projet de lotissement a été adapté. Les documents constitutifs de la modification du PAZ et du PQ Platta ont été rectifiés selon le projet, les préavis des services et informations reçues.

11.2 Consultation du voisinage

Les propriétaires des parcelles, sis à l'intérieur du périmètre du PQ, ont été consulté. Les habitations existantes ne respectent pas le RCCZ en vigueur, les constructions sont antérieures au règlement. Des transformations sont difficilement envisageables.

Les propriétaires de la parcelle 1532 ont été intégrées l'étude du PQ Platta. Le PQ redéfinit une distance de cinq mètres au flanc de la façade est et inscrit un périmètre d'évolution pour autoriser des transformations et/ou nouveau projet en tenant compte des réglementations applicables à ce jour.

Les propriétaires de la parcelle 1493 ne souhaitent pas être intégrés au PQ 'Platta d'en Haut – Ouest.

Les autres propriétaires concernés par le projet ont régulièrement été informés par l'évolution du projet.

La modification partielle du PAZ et le plan de quartier 'Platta d'en Haut – OUEST ont été publié en date du 4 juin 2021 pour une durée de 30 jours, conformément à l'article 33 alinéas 1 et 1bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (LcAT). A l'issu de ce délai, aucune remarque et/ou proposition a été émise.

12 PROCEDURE ET SUITE

Le projet nécessite une demande de modification du PAZ et dérogations à l'art. 95 RCCZ, la procédure fixée à l'art. 34ss LcAT s'applique.

Le service d'urbanisme et mobilité de la Commune de Sion transmettra le présent dossier de modification partielle du PAZ, accompagné des demandes de dérogation et du périmètre du PQ Platta d'en Haut au Conseil Municipal, exécutif de la ville de Sion, pour approbation.

Le projet de modification de PAZ et sa demande de dérogation seront transmis au SDT pour un avis de principe (art. 33 al.2 de la LcAT).

Suite à cette décision le dossier sera porté à la connaissance du public, par la mise à l'enquête publique dudit dossier, pendant un délai de 30 jours (art. 34al.1 LcAT).

Si des oppositions sont déposées à l'encontre de ces outils, la commune organisera les séances de conciliation (art. 35, al.1, LcAT).

Le Conseil Général de la commune de Sion décidera ensuite de l'adoption de la modification partielle du PAZ, de l'acceptation des dérogations et du PQ Platta d'en Haut (art. 36, al.2, LcAT), puis portera le dossier à la connaissance du public (enquête publique) pendant un délai de 30 jours (art. 36, al.3, LcAT).

Si aucune opposition n'est formulée, passé ce délai, la Commune déposera le dossier auprès du Conseil d'Etat pour sa demande d'homologation (art.38, al.2, LcAt).

Si aucun Recours n'est déposé (art. 37 al.4 et art. 38 al.3) le dossier entre en force.

13 CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, le présent rapport répond aux exigences de l'art. 47OAT.

Ce document démontre la conformité de la demande de modification partielle du PAZ et du périmètre du PQ Platta d'en Haut aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 de la LAT), ainsi qu'aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art.13LAT), au Plan Directeur cantonal (art.8 LAT) et aux diverses exigences légales qui régissent l'aménagement du territoire.

Cette modification partielle du PAZ et le PQ Platta d'en Haut, offrent à la commune de Sion un outil d'aménagement pour garantir un développement cohérent du quartier Platta.

Dès l'entrée en force de l'homologation de la modification partielle du PAZ et du PQ Platta d'en Haut-, la commune de Sion disposera d'un outil conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

K_18.03.2017 | 07.06.2017 | 19.06.2017 | 30.06.2017 | 22.12.2020 | 30.04.2021 | 04.08.22 | 07.09.2023 | 19.09.2023

14 ANNEXES

14.1 Composition du dossier

La modification partielle du PAZ et le PQ Platta d'en Haut regroupent les documents suivants :

- Le présent rapport justificatif en application à l'art. 47 OAT
- Les annexes
 - Annexe1 Étude de trafic, team+
 - Annexes 2.1 à 2.4 Plans de rectifications parcellaires
 - Annexe 3 Plan des servitudes
 - Annexe 4 Plan des toitures
 - Annexe 5 Plan des constructions semi-enterrées
 - Annexe 6 Accès véhicules d'urgence
 - Annexe 7 Étude de faisabilité - Enerconseils
 - Annexe 8 Rapport bruit - Impact
 - Annexe 9 Étude de faisabilité – Géoval
 - Annexe 10 Etude de contraintes et de faisabilité relatives à l'infiltration des eaux pluviales.
- Le règlement du PQ accompagné des annexes prescriptives :
 - Annexe A Tableau récapitulatif des droits à bâtir par lot et illustrations
 - Annexe B Fiche paysagère en collaboration avec Alban Carron
- Les plans suivants :
 - Plan de situation (n°468.009.01)
 - Plan des aménagements extérieurs n°468.009.02)
 - Plan de coupes transversales (n°468.009.03)
 - Plan des équipements (n°468.009.04)
 - Plan de modification partielle du PAZ des parcelles 1491, 14224, 1225 et partiellement la 6550 (n°468.009.05)

14.2 Glossaire

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, 1 mai 2014
LcAT	Loi concernant l'application de la LAT, du 23 janvier 1987, 21 mai 2017
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire, 28 juin 2000
Opair	Ordonnance sur la protection de l'air, 16 décembre 1985 (Etat le 1er avril 2020)
PDc	Plan Directeur cantonal, 1 mai 2019
PDcom	Plan Directeur communal, novembre 2019
PAZ	Plan d'affectation des zones
RCCZ	Règlement Communal de Construction et de Zones
PQ	Plan de quartier
TIM	Transports Individuels Motorisés
TP	Transports publics
MD	Mobilité Douce
IUS	Indice d'Utilisation du Sol
IBUS	Indice Brute d'Utilisation du Sol
SBPU	Surface Brute de Planché Utile (habitable)



Plan de quartier "PLATTA D'EN HAUT"
Commune de Sion _ VS

Plan de rectification parcellaire

Annexe 2
Echelle : 1:1000

Date : 22.12.2020
Modification I :
Modification II :

Architectes_
Comina architecture _ rue de la Dent Blanche 19 _ 1950 Sion
Kabuki architecte urbaniste _ route de Riddes 54 _ 1950 Sion



- Légende**
- Périmètre PQ
 - Parcelle existant
 - Nouveau parcellaire
 - - - Ancien parcellaire

SIGNATURES DES PROPRIETAIRES

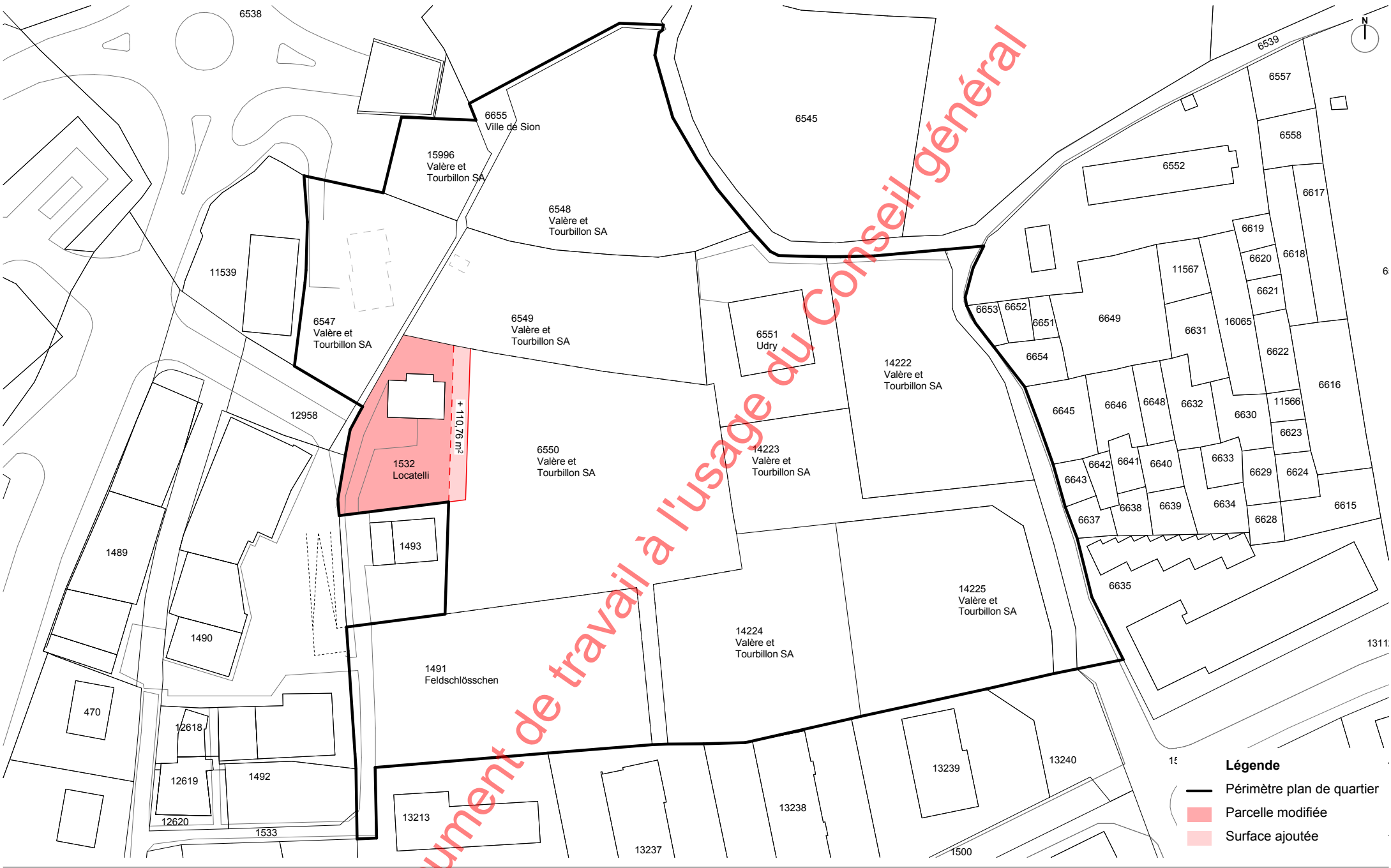
parcelle 1491
Feldschlösschen Supply Company AG




parcelle 1532
Locatelli Sandrine & Jean-Claude

parcelles 6547, 6548, 6549, 6550, 14222, 14223, 14224, 14225, 15996
Valère & Tourbillon SA

parcelle 6555
Sion, Commune municipale

parcelle 6551
Udry Philippe Marc Henri



- Légende**
-  Périmètre plan de quartier
 -  Parcelle modifiée
 -  Surface ajoutée



VILLE DE SION
Service de l'urbanisme

Plan de quartier "PLATTA D'EN HAUT"
Commune de Sion _ VS

Modification parcelle 1532
Annexe 2.1
Echelle : 1:1000

Date : 22.12.2020
Modification I :
Modification II :

Comina architecture _ rue de la Dent Blanche 19 _ 1950 Sion
Kabuki architecte urbaniste _ route de Riddes 54 _ 1950 Sion



Document de travail à l'usage du Conseil général





Légende

- 1^{er} — Périimètre plan de quartier
- Parcelle modifiée
- Surface ajoutée
- ▨ Surface retirée



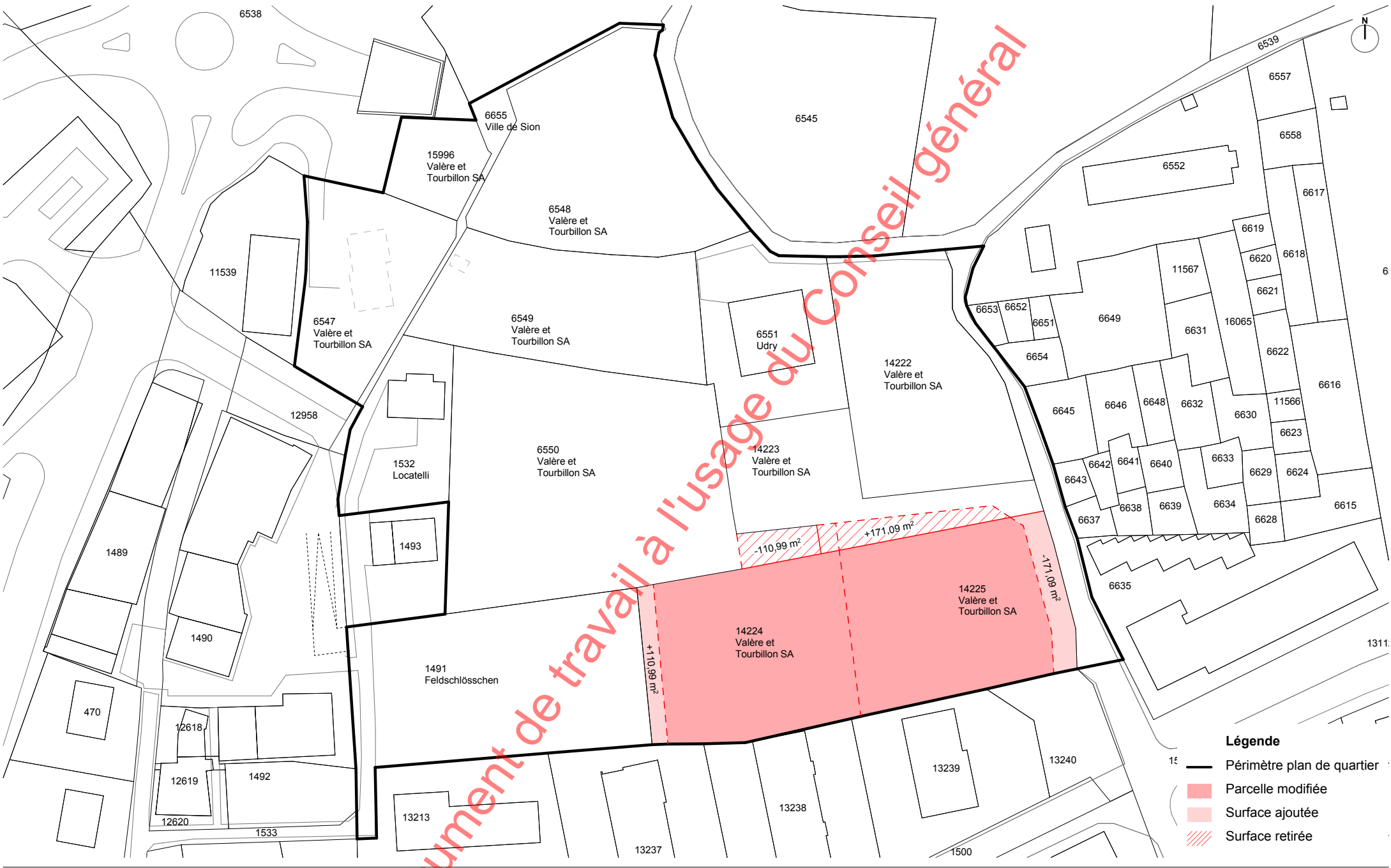
VILLE DE SION
Service de l'urbanisme

Plan de quartier "PLATTA D'EN HAUT"
Commune de Sion _ VS

Modification parcelle 14222
Annexe 2.3
Echelle : 1:1000

Date : 22.12.2020
Modification I :
Modification II :

Comina architecture _ rue de la Dent Blanche 19 _ 1950 Sion
Kabuki architecte urbaniste _ route de Riddes 54 _ 1950 Sion



Légende

- 1^{er} — Périimètre plan de quartier
- Parcelle modifiée
- Surface ajoutée
- ▨ Surface retirée



VILLE DE SION
Service de l'urbanisme

Plan de quartier "PLATTA D'EN HAUT"
Commune de Sion _ VS

Modification parcelles 14224 & 14225




Annexe 2.4
Echelle : 1:1000

Date : 22.12.2020
Modification I :
Modification II :

Comina architecture _ rue de la Dent Blanche 19 _ 1950 Sion
Kabuki architecte urbaniste _ route de Riddes 54 _ 1950 Sion



Eléments prescriptifs

-  Périimètre PQ
-  Panneaux solaire
-  Toiture terrasse



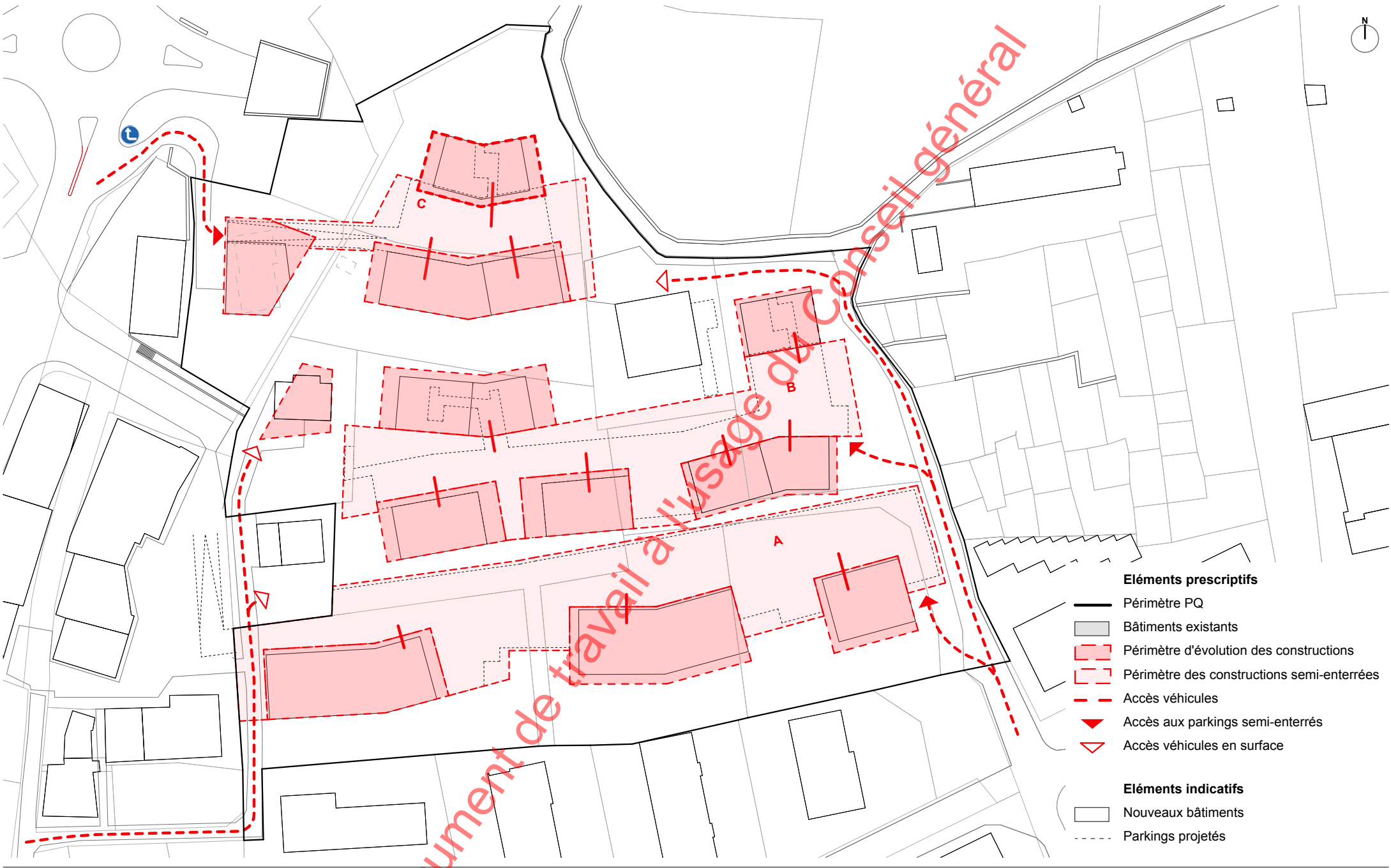
VILLE DE SION
Service de l'urbanisme

Plan de quartier "PLATTA D'EN HAUT"
Commune de Sion _ VS

Plan des toitures
Annexe 4
Echelle : 1:1000

Date : 22.12.2020
Modification I :
Modification II :

Comina architecture _ rue de la Dent Blanche 19 _ 1950 Sion
Kabuki architecte urbaniste _ route de Riddes 54 _ 1950 Sion



Eléments prescriptifs

- Périimètre PQ
- Bâtiments existants
- Périimètre d'évolution des constructions
- Périimètre des constructions semi-enterrées
- Accès véhicules
- Accès aux parkings semi-enterrés
- Accès véhicules en surface

Eléments indicatifs

- Nouveaux bâtiments
- Parkings projetés

