

VILLE DE SION

Service de l'urbanisme et de la mobilité



Document de travail à l'usage du Conseil général

# LES VERGERS

Modification partielle du PAZ & RCCZ

**RAPPORT 47 OAT**

vf // 25.01.2017

**nòmad**  
architectes Valais sàrl

*Document de travail à l'usage du Conseil général*

AVANT-PROPOS .....	5
INTRODUCTION .....	6
I – SION, CONTEXTE ET GENERALITES .....	7
En quelques chiffres .....	7
II – LES VERGERS .....	8
Diagnostic .....	8
Situation .....	8
Structure foncière .....	11
Occupation actuelle du site .....	12
Accessibilité .....	14
Valeurs .....	15
Valeur biologique .....	15
Valeur paysagère .....	17
III – PROJET .....	19
Concept .....	19
Préambule .....	19
Etat futur .....	19
Bilan des surfaces .....	21
Justificatifs .....	21
Liens avec une future extension aux lles .....	23
IV – CONFORMITE AVEC LES ETUDES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES .....	26
Zones de danger .....	26
Nature et paysage .....	26
Zones de protection nature & paysage .....	26
Prairies et pâturages secs (PPS) .....	27
Agriculture .....	27
Zone agricole .....	27
Surfaces d'assolement (SDA) .....	28
Forêts .....	29
Zone de protection des eaux souterraines .....	30
Sites pollués .....	31
Equipement .....	31
V – CONFORMITE AVEC LES REGLES ET PLANIFICATIONS SUPERIEURES .....	32
Les lois fédérales .....	32
La planification et la législation cantonale .....	35
Le concept cantonal de développement territorial (CCDT) .....	35
Le plan directeur cantonal (PdCant) .....	37
Les lois cantonales .....	38
La planification régionale .....	40
Le projet aggroSion .....	40
VI – CONCLUSION .....	42
VII – ANNEXES .....	44

## TABLES DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : La limite Est de la ville de Sion .....	7
Figure 2 : La zone réservée des Vergers.....	8
Figure 3 : Schéma des grands principes du Plan directeur communal .....	9
Figure 4 : La césure verte tirée du concept paysager du projet aggroSion .....	9
Figure 5 : La zone réservée et les affectations actuelles.....	10
Figure 6 : La situation foncière de la zone réservée.....	11
Figure 7: Les propriétaires concernés par la zone réservée.....	11
Figure 8 : Une grange et une habitation ancienne occupent l'extrême Est du site.....	13
Figure 9 : Les constructions au Sud de la zone réservée .....	13
Figure 10 : Les constructions de la partie Ouest de la zone réservée I.....	13
Figure 11 : Les constructions de la partie Ouest de la zone réservée II .....	13
Figure 12 : Les vergers .....	14
Figure 13 : Le secteur des Vergers occupe une position stratégique, à l'entrée de la ville.....	15
Figure 14 : L'accès au secteur des Vergers .....	15
Figure 15 : Extrait de la carte des milieux naturels existants.....	16
Figure 16 : Vue de la césure verte reliant les deux coteaux. ....	17
Figure 17 : Césure verte telle que présentée dans le PdCom .....	18
Figure 18 : Variante de césure verte .....	18
Figure 19 : Projet de zonage pour le secteur des Vergers. ....	20
Figure 20 : Affirmation de la coupure entre les zones à bâtir de Sion et de Bramois.....	22
Figure 21 : Extension à long terme de la zone à bâtir prévue par le PdCom.....	23
Figure 22 : Les surfaces de compensation .....	24
Figure 23 : Extrait de la stratégie économique du PdCom .....	25
Figure 24 : Carte des zones de danger hydrologique à proximité du secteur des Vergers.....	26
Figure 25 : Les zones de protection naturelles et paysagères de la commune de Sion. ....	27
Figure 26 : L'agrandissement de la zone agricole .....	28
Figure 27 : Les nouvelles surfaces d'assolement .....	29
Figure 28 : Le cadastre forestier actuellement en force (années 80).....	29
Figure 29 : Le cadastre forestier en passe d'être homologué par le Canton (état 2014). ....	30
Figure 30 : Les zones de protection des sources.....	30
Figure 31 : Cadastre des sites pollués, .....	31
Figure 32 : Localisation du secteur des Vergers sur la carte de synthèse du CCDT. ....	36
Figure 33 : Fiche P3 du projet « aggroSion », 2011 .....	40
Figure 34 : Fiche U15 du projet « aggroSion », 2011 .....	41

## GLOSSAIRE

CCDT : Concept cantonal de développement territorial

LcAT : Loi cantonale d'aménagement du territoire

LAT : Loi fédérale d'aménagement du territoire

OAT : Ordonnance fédérale d'aménagement du territoire

OFS : Office fédéral de la statistique

PAD : Plan d'aménagement détaillé

PAZ : Plan d'affectation des zones

PdCant : Plan directeur cantonal

PdCom : Plan directeur communal

PdN : Plan directeur communal « Nature »

PPS : Prairies et pâturages secs

RCCZ : Règlement communal des constructions et des zones

SDA : Surfaces d'assolement

Document de travail à l'usage du Conseil général

## AVANT-PROPOS

Le rapport 47 OAT répond à une obligation légale rappelée ci-dessous. Dans le contexte législatif actuel de profonds changements, ce document constitue une pièce essentielle du dossier. C'est elle qui permet de préciser les raisons des choix effectués par la commune et la compatibilité de ces choix avec les lois et planifications en vigueur.

### Base légale fédérale : OAT

Article 47 - Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

«1. L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT) un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

2. Elle expose en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises.»

### Base légale cantonale

Il n'existe pas de précision dans les lois et règlements cantonaux à propos de ce rapport, la loi fédérale s'applique donc directement.

### Points à démontrer

Recevabilité du dossier (aspect formel)

- Information / concertation / participation

Justifications (par rapport aux deux articles de base de la LAT)

- Nécessité de légaliser (ou « clause du besoin » - 15 LAT)
- Équipement du terrain (19 LAT)

Démonstrations de conformité (aux grands principes de l'AT)

- Planifications de rang supérieur
- Milieux naturels
- Création / maintien du milieu bâti
- Développement de la vie sociale et décentralisation
- Maintien des sources d'approvisionnement

## INTRODUCTION

La modification partielle de zones présentée dans ce rapport est le premier aboutissement d'un long processus de planification directrice, débuté par la Ville de Sion en 2009 déjà. Les succès des requalifications urbaines de la place du Midi, de l'espace des Remparts, de la place des Tanneries et de la rue du Grand-Pont ont sensibilisé les autorités politiques sur l'important levier qu'offre un développement cohérent de son territoire.

Pour s'assurer de la bonne suite des actions à entreprendre, la réalisation d'un plan directeur est rapidement apparue comme nécessaire. Permettant de guider et de cadrer les actions, sur une échelle temporelle allant du moyen au long terme, il a été validé par le Conseil Général en juin 2012. Se voulant un outil évolutif, il sera régulièrement mis à jour en fonction des modifications touchant la commune.

Cet outil, qui a servi de base pour les mesures et concepts du projet d'agglomération « aggroSion » touchant la commune, comprend des volets urbanistique, de mobilité, paysager, économique, énergétique et touristique. Dans le cadre de cette révision partielle, les modifications proposées s'appuient sur le concept paysager prônant la création de césures vertes de part et d'autre de la ville. Pour s'assurer de la cohérence de cette proposition et de sa faisabilité, le service d'urbanisme de la commune a lancé, tant à l'Ouest, sur le site de Corbassière, qu'à l'Est, au lieu-dit des Vergers, des procédures de modifications de zones.

Cette modification aux Vergers s'inscrit dans un contexte plus large, de rationalisation de la zone à bâtir. Dans le contexte actuel de la LAT et en attendant la révision du plan directeur cantonal, aucune nouvelle zone ne peut être créée sans compensation. La Ville de Sion, dont les terrains disponibles viennent à manquer, souhaite procéder à un échange de surfaces entre le secteur sensible des Vergers et celui des Iles qui présente déjà un caractère industriel et qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant. Cette extension servira prioritairement à la relocalisation des industries de la Ville du 21<sup>ème</sup> siècle, ce quartier au Sud de la gare actuellement en pleine mutation.

Document de travail à l'usage du Conseil Général

# I – SION, CONTEXTE ET GENERALITES

## En quelques chiffres

La ville de Sion, capitale politique et économique du Canton, connaît une croissance et un dynamisme importants depuis plusieurs années qui se matérialisent par une augmentation des habitants et des emplois.

Les nouveaux habitants se localisent principalement dans les quartiers périphériques à un centre urbain déjà dense ainsi que dans les villages avoisinants d'Uvrier, Bramois, Châteauneuf et Aproz. Entre 2008 et 2014, Sion enregistre l'arrivée de 3'000 habitants supplémentaires, pour atteindre un total de 33'300<sup>1</sup>, soit une croissance moyenne de sa population de 1.6% par année.

Les nouveaux emplois, quant à eux, s'installent quasiment essentiellement dans le périmètre de la ville centre, secteur offrant une grande visibilité et bénéficiant d'une très bonne accessibilité. La progression des emplois, entre 2001 et 2013, est spectaculaire, passant de 23'350 à plus de 33'150 places de travail, soit une progression annuelle moyenne de 3.0%<sup>1</sup>.

Ces chiffres se matérialisent, sur le territoire, par une progression de l'urbanisation sur des secteurs jusqu'ici faiblement construits et par la densification des quartiers centraux. La pression foncière croissante impacte la délimitation des différentes entités composant Sion. Elles deviennent de plus en plus floues, le mitage se propage et le risque de perte de lisibilité du territoire s'accroît. La limite entre l'Est de la ville de Sion et le village de Bramois est un exemple concret de ce risque d'urbanisation continue.

Témoins de cet important développement, les surfaces d'habitat et d'infrastructures n'ont cessé de croître, passant de 813 hectares en 1980 à 1'140 hectares en 2004, soit le 38% de la surface totale de la commune. Cette relative exiguïté du territoire par rapport au nombre d'habitants et d'emplois nécessite une attention particulière des développements à venir.



Figure 1 : La limite Est de la ville de Sion, césure paysagère reconnue par le projet d'agglomération et le plan directeur communal. Photo de Ueli Raz.

<sup>1</sup> OFS, 2008-2013

## II – LES VERGERS

### Diagnostic

#### Situation

Le secteur étudié, actuellement soumis à une zone réservée, représente une surface de 5.35 hectares affectée majoritairement en zone mixte II et en zone d'habitat individuel de plaine dans sa partie Est. Il se compose de 21 parcelles dont 12 publiques (55 % du total de la surface).

Il constitue véritablement une charnière entre la zone constructible de Sion et celle de Bramois, avec le risque, s'il se développe, de créer une continuité du tissu bâti. Situé en pied de coteau, le secteur est bordé par des vergers au Nord et par la route cantonale menant au val d'Hérens et de la forêt au Sud.



Figure 2 : La zone réservée en rouge, véritable charnière entre les zones urbaines de Sion et de Bramois.

Le secteur des Vergers fait partie intégrante du concept de césure verte présent dans les outils de planification que sont le plan directeur communal et le projet d'agglomération « aggroSion ».

**Le plan directeur communal (PdCom)** rappelle, comme l'un de ses 6 objectifs de développement, de « reconnaître les vastes césures vertes entre Bramois et Sion, entre l'aéroport et Conthey, comme des éléments structurants du développement de Sion et de son paysage ». La stratégie paysagère détaille la fonction et l'importance de ces coupures dans ce postulat : « le respect des limites de la ville détermine la qualité du paysage ».

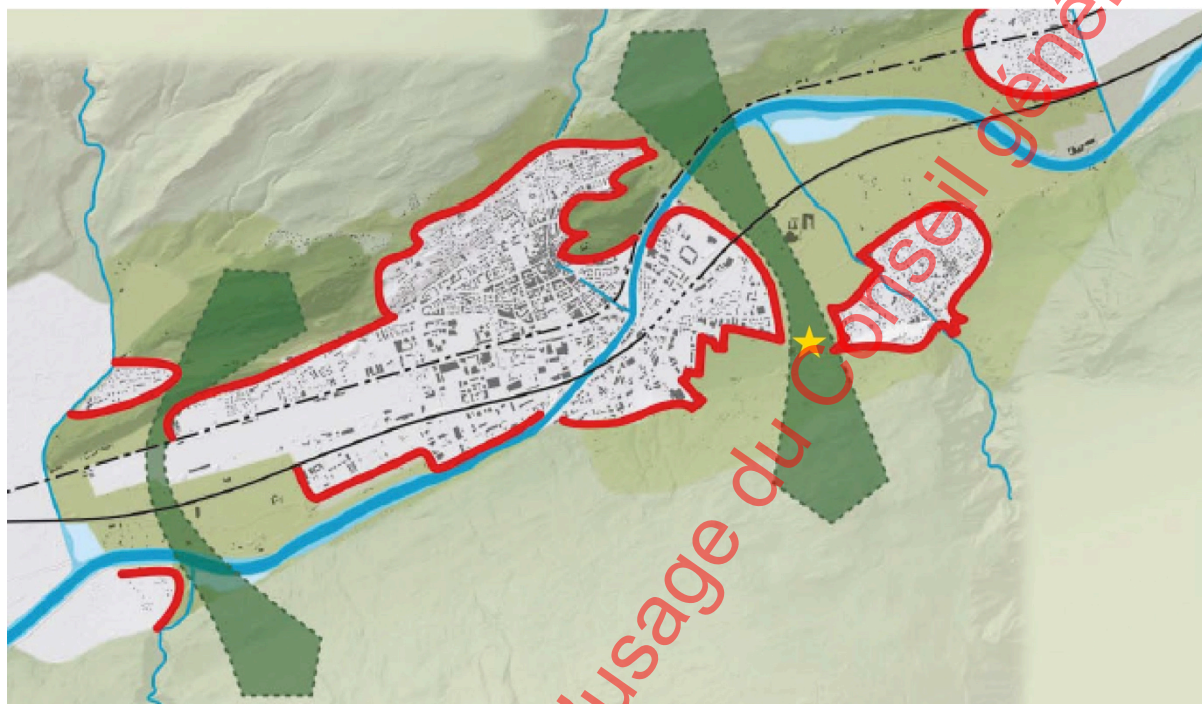


Figure 3 : schéma des grands principes du Plan directeur communal, Ville de Sion, 2012. Le secteur des Vergers, localisé par l'étoile jaune.

**Le projet d'agglomération « aggroSion »** intègre dans son contenu les deux césures vertes conceptualisées dans le plan directeur communal, toujours dans un souci de qualité du paysage et de lecture du territoire. Une mesure paysagère spécifique doit assurer leur mise en œuvre (« milieux naturels et axes paysagers transversaux »).

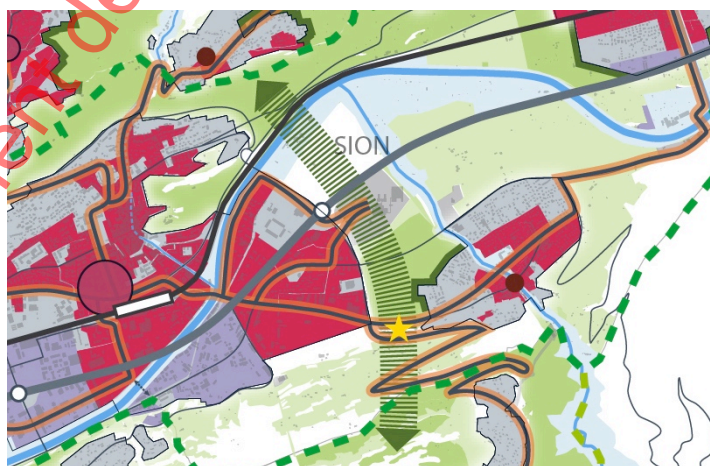


Figure 4 : La césure verte, l'un des éléments principaux du concept paysager du projet aggroSion. nomad 2011. Le secteur des Vergers, localisé par l'étoile jaune.

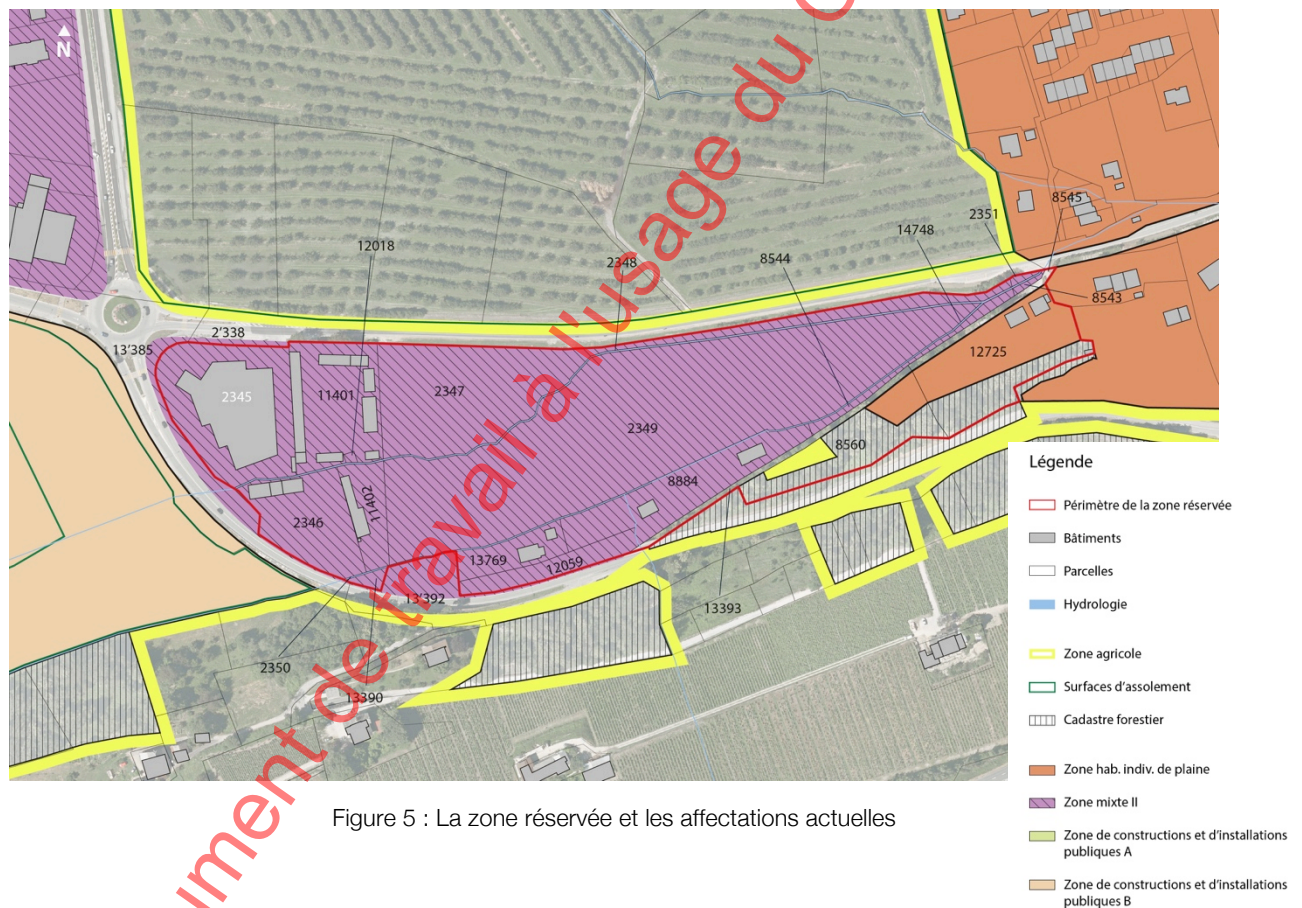
Les 5.35 hectares de la zone réservée du secteur des Vergers présentent les affectations suivantes :

- Zone mixte II 4.54 ha = 85%
- Zone d'habitat individuel de plaine 0.33 ha = 6%

**Total de la zone constructible 4.87 ha = 91 %**

- Zone agricole 0.04 ha = 1 %
- Forêt 0.34 ha = 6 %
- Zone non affectée 0.1 ha = 2 %

**Total de la zone non-constructible 0.48 ha = 9 %**



A noter que lors de la prolongation de la zone réservée par le Conseil général en 2015, la parcelle 2345 a été sortie du périmètre. Les études préliminaires ont confirmé la pertinence de son maintien en zone mixte II.

## Structure foncière

La Ville de Sion est propriétaire d'environ 28'300 m<sup>2</sup> de terrain, soit près du 52% de la zone. Le Canton du Valais, au travers du service des bâtiments et des monuments archéologiques détient le solde des parcelles publiques, avec un peu plus du 2% de l'ensemble du secteur (1'283 m<sup>2</sup>). Le reste des parcelles est en main privée, soit le 46 % du secteur (25'000 m<sup>2</sup>).

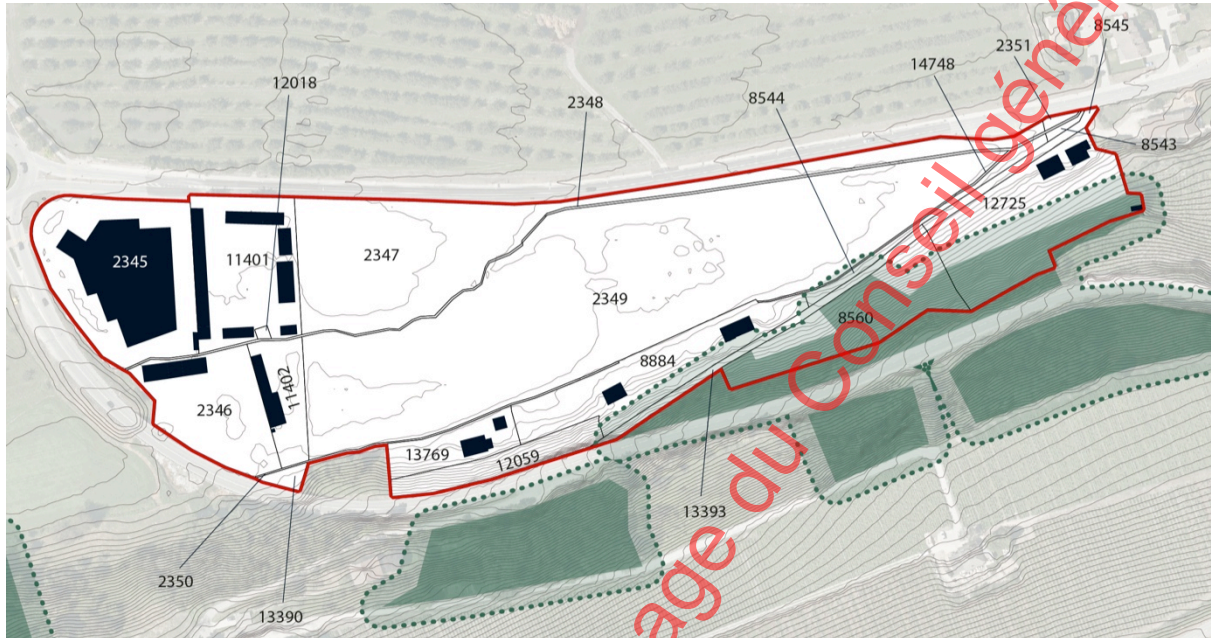


Figure 6 La situation foncière de la zone réservée. En vert, le cadastre forestier, en pointillé vert la limite inconstructible liée à la forêt (10 mètres).

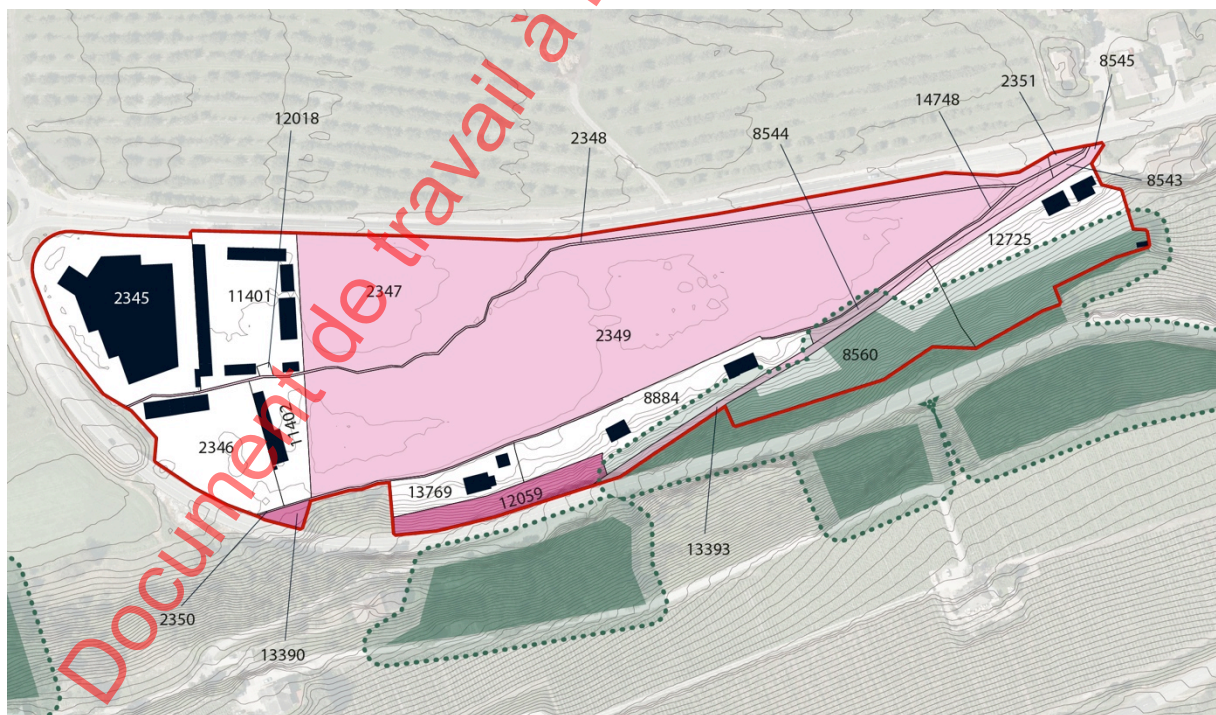


Figure 7: En rose clair, les parcelles de la Ville, en rose foncé les parcelles de l'Etat du Valais.

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Propriétaire
<b>2345</b>	5'139	Privé
<b>2346</b>	2'785	Privé
<b>2347</b>	6'968	Municipalité de Sion
<b>2348</b>	544	Municipalité de Sion
<b>2349</b>	18'952	Municipalité de Sion
<b>2350</b>	148	Municipalité de Sion
<b>2351</b>	59	Municipalité de Sion
<b>8543</b>	59	Municipalité de Sion
<b>8544</b>	434	Municipalité de Sion
<b>8545</b>	383	Municipalité de Sion
<b>8560</b>	2'875	Privé
<b>8884</b>	3'032	Privé
<b>11401</b>	3'502	Privé
<b>11402</b>	1'218	Privé
<b>12018</b>	38	Energie de Sion-Région SA
<b>12059</b>	1'127	Etat du Valais-SBMA
<b>12725</b>	4'187	Privé
<b>13769</b>	1'101	Privé
<b>13390</b>	156	Etat du Valais-SBMA
<b>13393</b>	655	Municipalité de Sion
<b>14748</b>	116	Municipalité de Sion
<b>TOTAL</b>	<b>53'478</b>	

### Occupation actuelle du site

Le secteur des Vergers est très peu construit. Seules quelques parcelles (2345, 2346, 11401, 11402, 13769, 8884 et 12725) supportent la présence d'un bâtiment. Malgré leur faible nombre, les constructions présentes renvoient à de nombreuses fonctions différentes : agricole, d'habitations, d'activités secondaires et tertiaires. Cette mixité est permise par l'affectation actuelle du secteur.

Les entreprises, qu'elles appartiennent au niveau secondaire ou tertiaire, se concentrent toutes à l'Ouest du site. Les habitations et les bâtiments agricoles se situent dans la frange Sud des Vergers, accolée au versant. A l'arrière de ces constructions, la pente est trop forte, empêchant toute urbanisation.

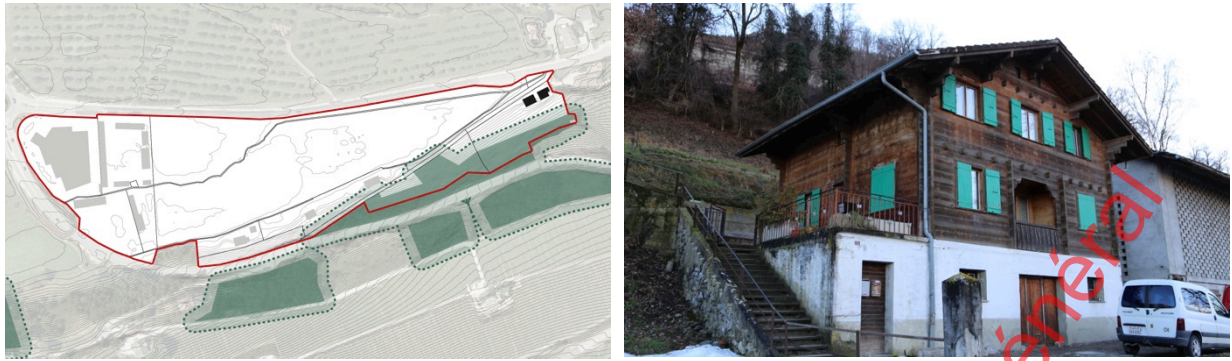


Figure 8 : Une grange et une habitation ancienne occupent l'extrême Est du site.



Figure 9 : Deux habitations se trouvent au Sud de la zone réservée, accolées à l'abrupt versant.



Figure 10 : Des constructions de très faible qualité accueillent des dépôts pour des entreprises actives principalement dans le domaine de la construction.



Figure 11 : Les principales activités se trouvent réunies dans ce bâtiment à l'Ouest du site. Huit entreprises, actives dans les secteurs secondaires et tertiaires y ont développé leurs activités.

Le vide agricole se concentre dans la partie centrale du secteur, sur les parcelles appartenant à la Ville. Pour le moment, des arbres fruitiers y sont cultivés. Cette surface, de près de 26'000 m<sup>2</sup>, représente le 49% de la superficie totale de la zone réservée.



Figure 12 : Les vergers, en vert clair, appartiennent à la Ville de Sion. Ils s'étendent sur une surface de 26'000 m<sup>2</sup>.

### Accessibilité

Le secteur des Vergers présente la caractéristique d'être très accessible, en raison de sa contiguïté avec la route d'Hérens, bretelle d'accès à l'autoroute A9 et passage obligé pour tous les habitants de la rive gauche de la vallée du même nom. Il s'agit de l'un des principaux carrefours routiers de la commune. La route de Bramois, limitant le périmètre au Nord, recueille le trafic d'une partie des habitants de Bramois désirant se rendre à Sion.

Quatre points d'accès permettent d'accéder à la poche des Vergers. Les parcelles à l'Ouest du secteur, où se trouvent les activités tertiaires et secondaires ont un accès direct sur la route de Bramois (flèches violettes). Le reste des parcelles est desservi par le chemin de Maragnène (bleu ci-dessous), reliant les routes de Bramois et d'Hérens.

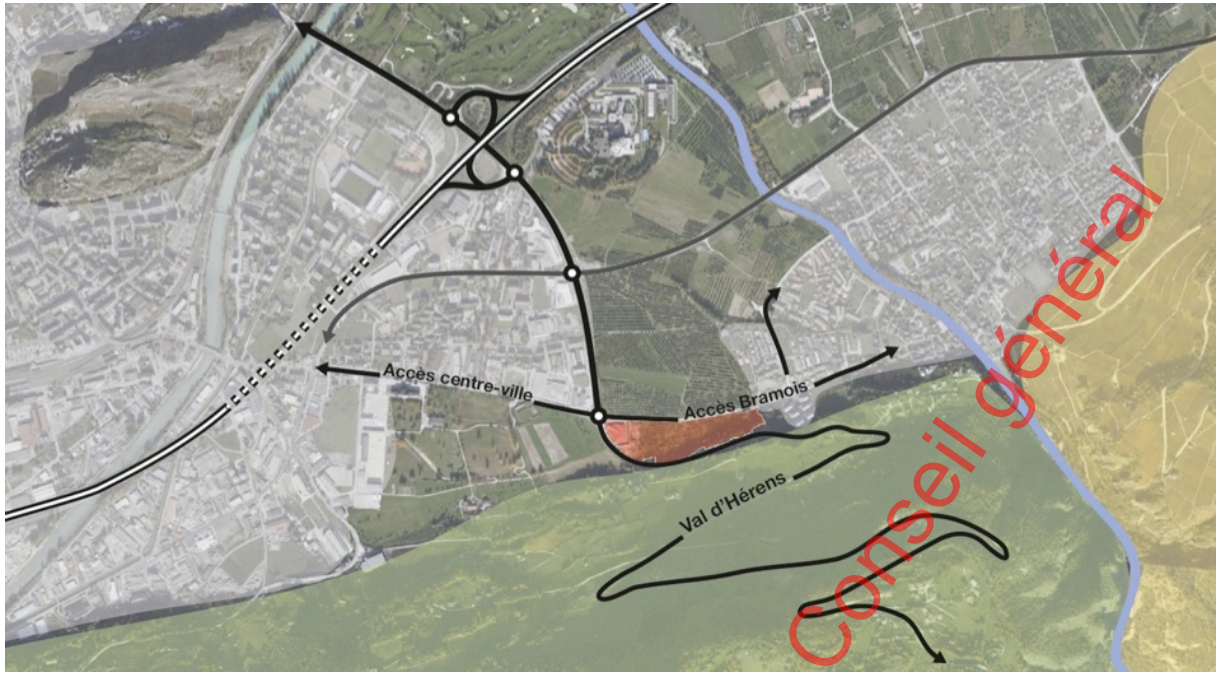


Figure 13 : Le secteur des Vergers occupe une position stratégique, à l'entrée Est de la ville et directement connecté à l'autoroute A9.

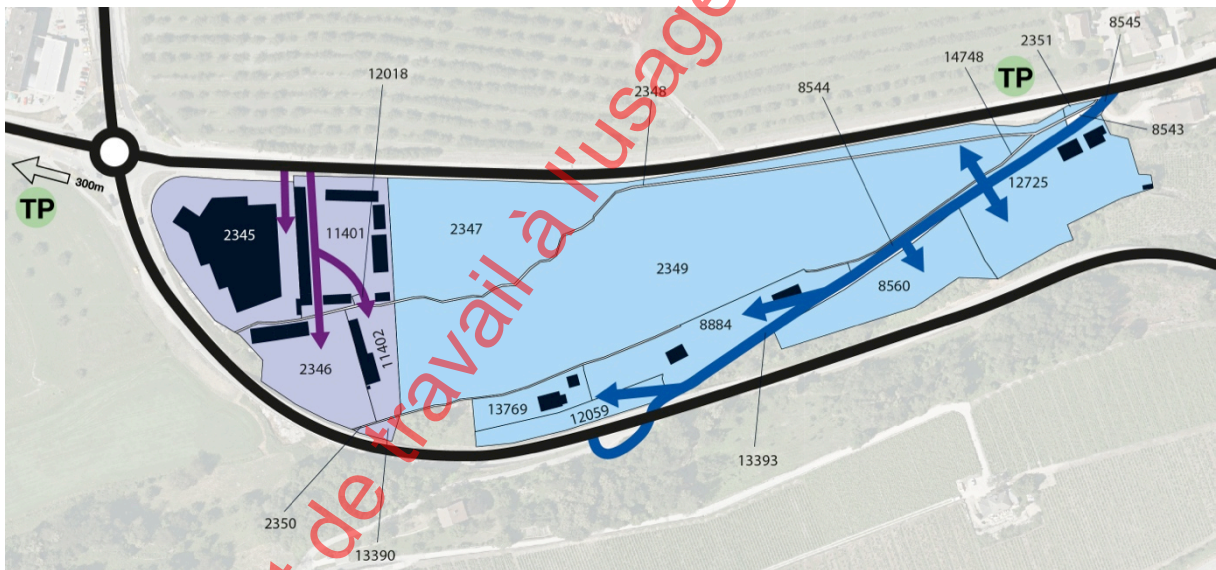


Figure 14 : L'accès au secteur des Vergers s'effectue soit directement par la route de Bramois, soit par le chemin de Maragnène qui relie route d'Hérens et route de Bramois.

## Valeurs

### Valeur biologique

Les terrains du secteur sont majoritairement des vergers d'arbres fruitiers. L'extrême Ouest du périmètre est construit et regroupe quelques entreprises et des surfaces de dépôt. Quelques constructions présentant une fonction d'habitat et agricole sont implantées en contrebas de la

route cantonale menant à Vex. Le site est traversé par une meunière partiellement à ciel ouvert. Ce dispositif hydrologique, typique des surfaces agricoles, permet d'irriguer les cultures. Il revêt souvent une fonction biologique, servant de liaison terrestre privilégiée, à l'image des canaux et cours d'eau de plus grande importance.

Le plan directeur communal « Nature » (PdN) fait état de la présence de vergers et de la meunière. La liaison entre le site des Casernes et la zone n'est pas mentionnée comme problématique. Par contre le PdN relève un obstacle sur la liaison faunistique, par ailleurs jugée comme médiocre, entre le secteur « réservé » et les vergers d'arbres fruitiers au Nord, séparés par la route de Bramois. L'accès au cordon boisé et aux milieux humides de la Borgne est donc restreint depuis le pied du coteau. A noter, finalement, quelques formations boisées au Sud de la zone réservée, de part et d'autre de la route cantonale du val d'Hérens.

En conclusion, le site n'a pas de grandes valeurs biologiques, si ce n'est qu'il consiste en un lieu de passage privilégié pour la faune entre le Sud/Ouest de la ville, le coteau et ses milieux associés (forêt, vignes, vergers, etc.) et la grande poche agricole de Bramois. Cette liaison présente des lacunes mais pas forcément là où elles étaient attendues. La route d'Hérens qui représente à priori la principale coupure du secteur en raison de son gabarit, du dénivelé qu'elle induit et du caractère urbanisé du secteur réservé à cet endroit ne pose pas de problème. Cela est dû à sa structure en viaduc, permettant à la faune de passer en dessous de la route, sans risque. Au contraire, la route de Bramois provoque un obstacle « théorique » sur la liaison biologique vers la Borgne, aucun aménagement spécifique ne sécurisant actuellement la traversée pour les animaux. Le caractère agricole de part et d'autre de la route ne suffit donc pas à disposer d'un couloir faunistique satisfaisant.

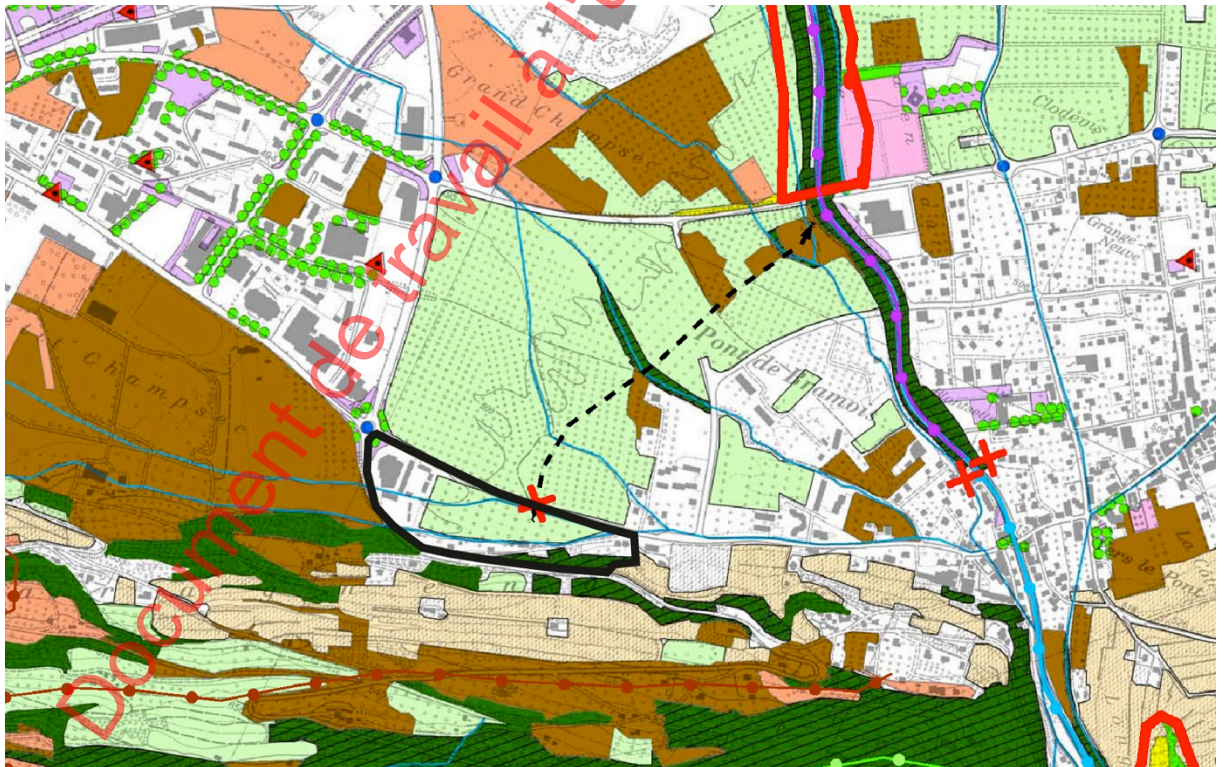


Figure 15 : Extrait de la carte des milieux existants du PdN, liaisons faunistiques et obstacles de la faune. Drosera 2013

## Valeur paysagère

Le site appartient à ce que le plan directeur communal (PdCom) a défini comme la césure verte « Est ». Elle se compose du vignoble de Clavaux, du golf 18 trous, du pôle hospitalier, des vergers, du pied de coteau et du coteau Sud lui-même. Cette entité, disparate et présentant des degrés divers de naturalité, joue un rôle clé dans la structuration du paysage de la commune, séparant clairement les entités urbaines de la ville de Sion et du village de Bramois. Son caractère vert et majoritairement non-bâti amène une coupure visuelle très intéressante d'un point de vue paysager. La présence du pôle hospitalier en plein cœur de cette entité ou d'infrastructures de transports (routes cantonales, voies ferrées, autoroute) ne préterite pas outre mesure cette fonction paysagère. En effet, la valeur paysagère n'est pas synonyme de valeur biologique. Un paysage peut être bâti ou non et sa qualité est intrinsèquement liée à la perception et à la sensibilité d'un observateur.



Figure 16 : Vue de la césure verte reliant les deux coteaux. La zone réservée figure en rouge.

Dans le cas présent, la césure verte, mentionnée dans le PdCom et reprise dans le projet d'agglomération « aggroSion », doit afficher la caractéristique d'un secteur majoritairement non construit.

Dans le cas d'une urbanisation, même intégrée, du secteur, le concept de coupure entre poches urbaines (soutenu par le PdCom) perdrait sa substance, en maintenant un fin cordon construit continu entre les zones à bâtir.

L'illustration ci-dessous met en lumière l'importance de considérer cette césure dans un contexte plus large. D'un point de vue purement conceptuel, cette parenthèse verte, suivant la courbe de la route d'Hérens et limitée par la Borgne, affiche une certaine force. Par contre, d'un point de vue du vide et des valeurs biologiques, la césure devrait enjamber la Borgne, évitant ainsi le pôle hospitalier et le golf, affichant tout deux une faible valeur environnementale, à l'exception de quelques milieux humides y ayant été aménagés.

Quelle que soit la position de cette césure, le secteur des Vergers s'y trouve.



Figure 17 : Césure verte telle que présentée dans le PdCom et le projet d'agglomération « aggroSion ».

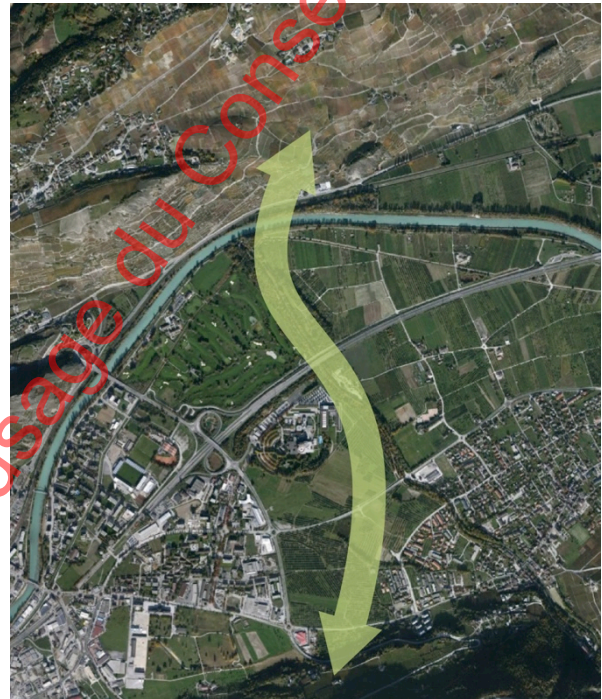


Figure 18 : Variante de césure verte si sont considérées prioritairement les valeurs biologiques et le caractère non-bâti.

Document de travail à l'usage du Conseil général

## III – PROJET

### Concept

#### Préambule

Par rapport au périmètre de la zone réservée (en rouge ci-dessous) présenté en introduction du rapport, le périmètre de projet (en orange ci-dessous) est légèrement agrandi en considérant les actuels pourtours des zones d'affectation. Une partie des parcelles 2'338, 13'385 et 13'392 rejoignent donc ce périmètre élargi. Il s'agit principalement de routes en main communale (2'338) et cantonale.

Le périmètre de projet passe donc de 5.35 à 5.57 hectares.

#### Etat futur

Soucieuse de mettre en application les choix pris dans le cadre de son plan directeur et du projet d'agglomération (césure paysagère) tout en considérant les réalités économiques, la Ville de Sion propose le projet de modification de zones suivant:

- Dézoning en zone agricole de la partie centrale du secteur des Vergers (en lieu et place de la zone mixte II et de la zone d'habitat individuel de plaine) ;
- Maintien en zone des extrémités Ouest et Est bâties, respectivement en zone mixte II et zone d'habitat individuel de plaine.
- Augmentation de la forêt (+ 366 m<sup>2</sup>) selon la constatation forestière en cours. En lieu et place de la zone agricole.
- Mise en zone non affectée des parcelles 2'348 (partiellement), 2'351 et 8'543 en raison de la présence d'une voirie (actuellement en zone mixte II).
- Application d'un plan d'aménagement détaillé (PAD, traitillé noir ci-dessous) sur les parcelles 2'346, 11'401, 11'402 et 12'018 afin de garantir une transition de qualité entre les espaces bâtis et naturels et d'assurer le maintien de la liaison biologique existante.
- Les parcelles 2'338, 13'385 et 13'392, partiellement affectées en zone mixte II ne sont pas comprises dans la zone réservée. Pourtant, par leur position, elles sont également concernées par la modification de zones. Il s'agit de parcelles supportant principalement la route cantonale, mais également, dans une moindre mesure, de la zone mixte II. Seule la partie en zone mixte de la parcelle 13'392 rejoint la zone agricole.

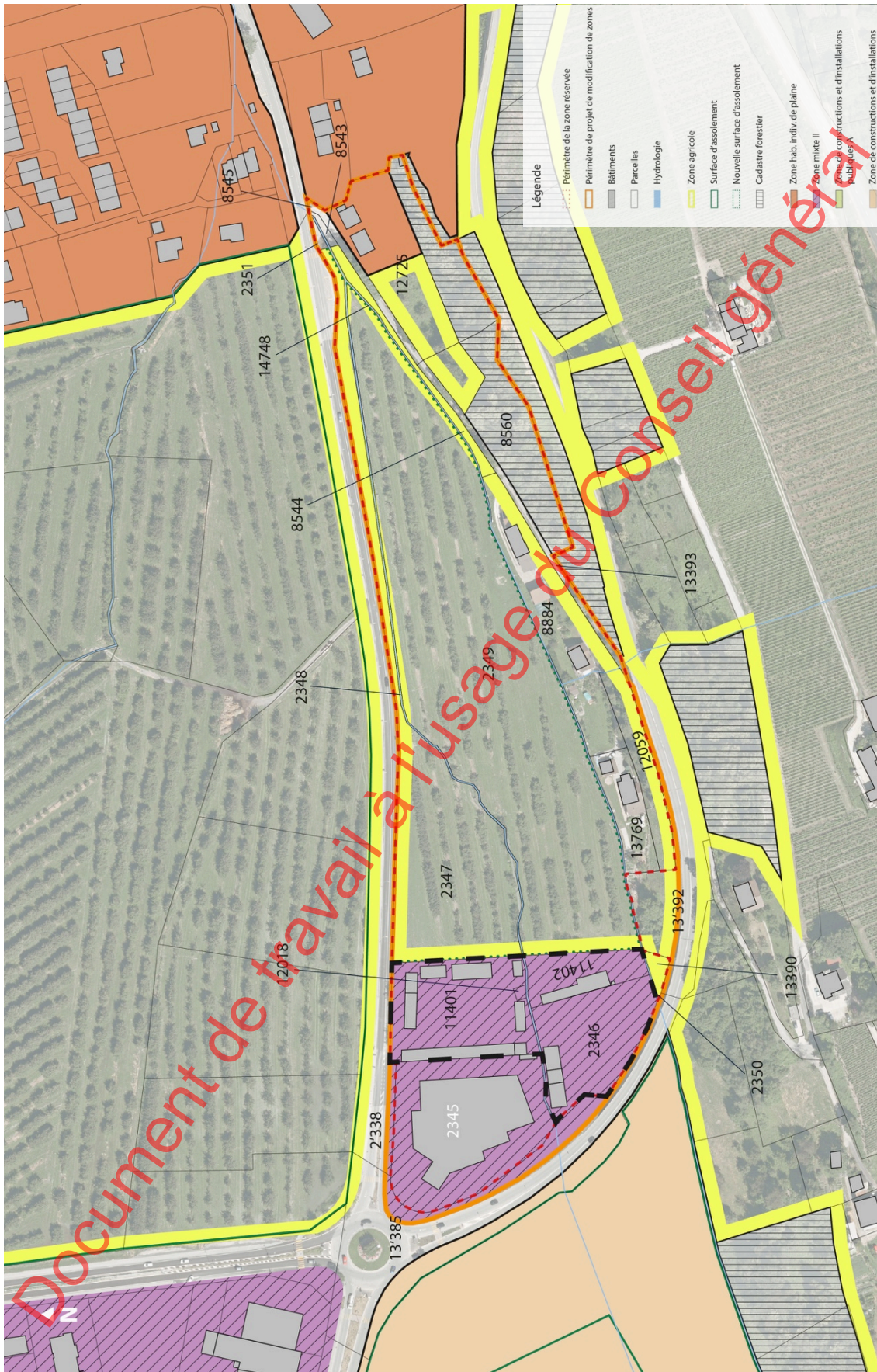


Figure 19 : Projet de zonage pour le secteur des Vergers.

## Bilan des surfaces

en mètres carrés	Avant	Après	Bilan
Zone mixte II	47 637	13 935	-33 702
Zone habitat individuel de plaine	3 289	1 488	-1 801
Zone non affectée	1 038	1 182	+ 144
Forêt	3 415	3 781	+ 366
Zone agricole	366	35 359	+ 34 993
<b>Total</b>	<b>55 745</b>	<b>55 745</b>	<b>0</b>

## Justificatifs

Ce projet affiche une grande cohérence urbanistique et paysagère. Le dézonage permet d'apposer une coupure nette entre les zones à bâtir de Bramois et de Sion, corrigeant une incohérence de zonage et atténuant le mitage du territoire, l'un des objectifs avérés de la nouvelle politique fédérale en matière d'aménagement du territoire.

Cette modification partielle du PAZ aux Vergers est à considérer dans un processus stratégique plus large. Les dézonages de terrains jugés comme peu stratégiques ou impactant fortement la lecture du territoire (Vergers et Corbassières notamment) permettront de compenser la mise en zone d'un secteur industriel aux Iles. Ce dernier est indispensable afin d'amorcer la mutation de la ville du 21<sup>ème</sup>, en donnant la possibilité aux entreprises, dont l'activité apparaît comme incompatible avec un tissu urbain, de se relocaliser. L'ensemble de la démarche, des dézonages à l'extension des Iles, contribue donc au développement vers l'intérieur et à la densification, deux autres objectifs avérés de la nouvelle politique en matière d'aménagement du territoire.

De plus, conformément au plan directeur communal et au projet d'agglomération, il renforce la coupure paysagère Est du noyau urbain sédunois. Cette zone tampon présente une largeur de 350 mètres.

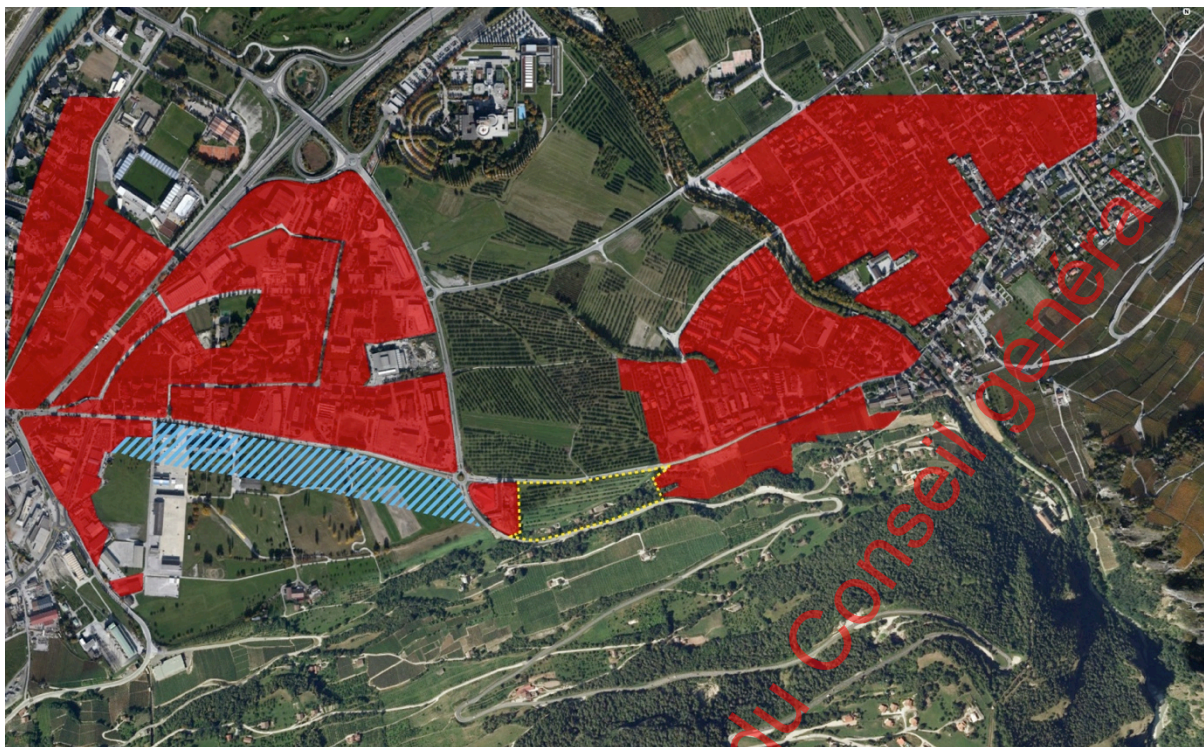


Figure 20 : les zones constructibles de Sion et de Bramois sont clairement délimitées. Cela tend à réduire le mitage du territoire et à renforcer la coupure paysagère. En hachures bleues, l'extension à long terme de la zone à bâtir, sur l'actuel site des Casernes, en traitillé jaune, le secteur rejoignant la zone agricole.

Le maintien en zone des deux extrémités est motivé par des raisons pragmatiques (parcelles urbanisées, situation de droits acquis) tout en assurant une cohérence en matière d'aménagement du territoire :

- A l'Est, la parcelle maintenue en zone s'aligne avec le reste de la zone d'habitat individuel de plaine.
- A l'Ouest, le maintien de la zone mixte II répond à une future modification de zone de la frange des Casernes (en hachures bleues ci-dessus), actuellement en zone d'intérêt général B, au Sud de la route du même nom. Ce secteur a été identifié par le PdCom comme « réserve à long terme » pour le développement de la ville.
- A l'Ouest encore, un plan d'aménagement détaillé (7'625 m<sup>2</sup> concernés) permettra d'assurer le développement rationnel et cohérent des parcelles présentant un potentiel de développement. Il introduira l'obligation de créer une transition entre milieux bâti et naturel et assurera la continuité de la liaison biologique existante. Le cahier des charges se trouve en annexe du présent rapport.

Le choix de la Municipalité de procéder au dézonage de ces terrains est également motivé par leurs faibles prédispositions pour y accueillir du logement (ensoleillement, orientation, etc.), en témoigne le caractère encore non-bâti du secteur. L'apposition d'une coupure entre les zones constructibles de Sion et de Bramois, réduisant le mitage du territoire, est apparue comme l'enjeu prépondérant.

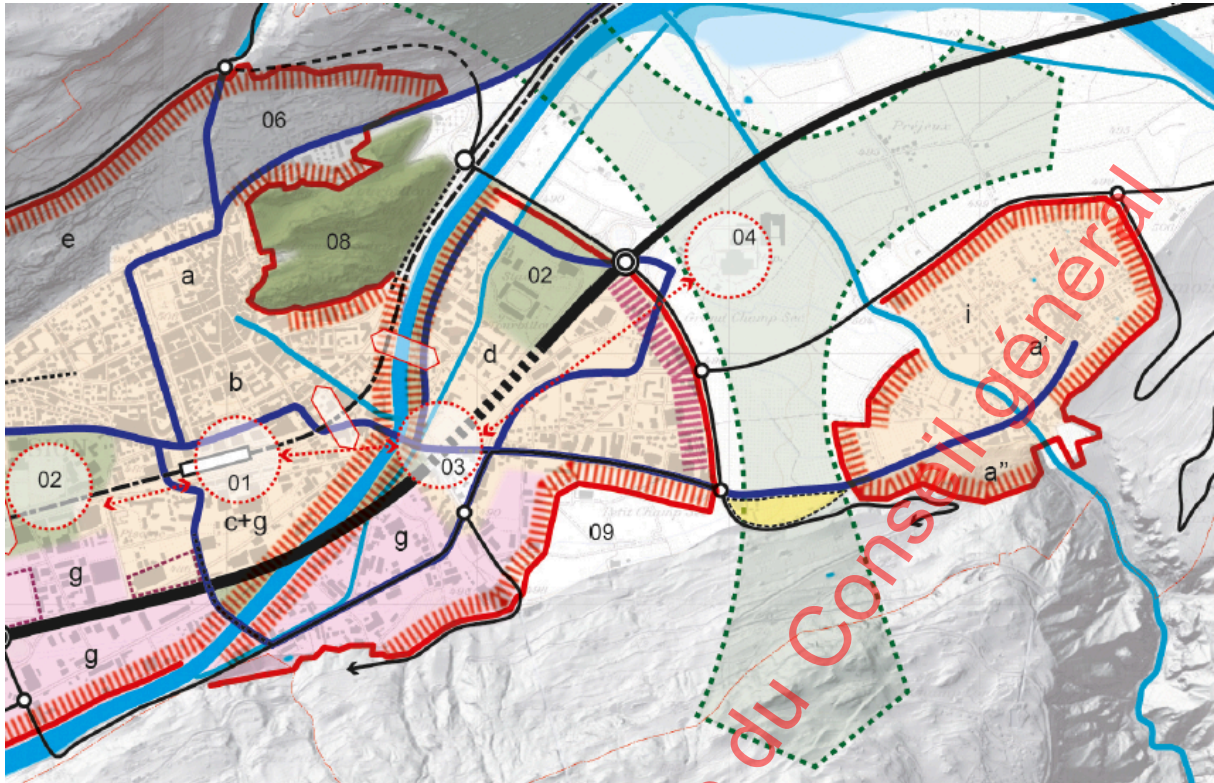


Figure 21 : le PdCom prévoit, à moyen voir long terme, une extension de la zone à bâtir au Sud de la route des Casernes, en veillant à préserver le pied du coteau.

## Liens avec une future extension aux Iles

La Ville de Sion souhaite mener en parallèle ce dézonage et une future mise en zone dans le secteur des Iles. En effet, avec l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT, aucune mise en zone n'est autorisée sans compensation, jusqu'à ce que le plan directeur cantonal soit validé par les instances fédérales.

- Art. 38 a LAT Dispositions transitoires du 15 juin 2012

<sup>1</sup> Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art 8 et 8a, al.1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012

<sup>2</sup> Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

<sup>3</sup> ...

- Art. 52a OAT Dispositions transitoires relatives à la modification du 2 avril 2014

<sup>2</sup> Durant la période transitoire prévue par l'art. 38a, al. 2 LAT, un classement en zone à bâtir ne peut être approuvé qu'aux conditions suivantes :

- Une surface au moins équivalente a été déclassée dans le canton depuis l'entrée en vigueur de cette disposition ou est déclassée par la même décision :**
- des zones affectées à des besoins publics dans lesquelles le canton planifie des infrastructures qui sont d'une très grande importance et présentent un caractère urgent sont créées ; ou
- d'autres zones d'importance cantonale sont créées pour répondre à une nécessité urgente et,

au moment de l'approbation au sens de l'art. 26 LAT, des mesures de planification déterminent et sécurisent la surface qui doit être déclassée ; l'obligation de déclasser tombe si le plan directeur approuvé le rend superflu.

La Ville de Sion propose de procéder à cet échange pour les raisons suivantes :

- Réduire le mitage du territoire entre Sion et Bramois.
- Affirmer et ancrer légalement la coupure paysagère Est, en adéquation avec le plan directeur communal et le projet d'agglomération.
- Agrandir son secteur industriel, en adéquation avec le plan directeur communal (voir figure 23 ci-dessous) et le projet d'agglomération. Une récente étude a montré un très faible niveau de disponibilité de surfaces industrielles. De plus en plus d'entreprises ne trouvent plus de terrains pour y implanter leurs activités.
- Disposer de surfaces industrielles pour y relocaliser les entreprises et industries dont l'activité est difficilement compatible avec les objectifs « urbains » de la ville du 21<sup>ème</sup> siècle.
- Réorganiser le tissu industriel existant en y prônant une plus grande rationalité dans l'occupation du sol.

En raison du lien manifeste entre les procédures touchant les Iles et les Vergers, la Ville souhaite lancer parallèlement ces deux dossiers de modifications du PAZ.



Figure 22 : Surface dézonée servant à la compensation.

Le dézonage des Vergers permettra une compensation partielle pour la future mise en zone des Iles, y compris au niveau des surfaces d'assolement :

- 35'168 m<sup>2</sup> de zone à bâtir viennent alimenter le fonds de compensation. Il s'agit de des surfaces de la zone mixte II et de la zone d'habitat individuel de plaine dézonées, à laquelle est retranchée la surface des constructions existantes.

- Concernant les surfaces d'assolement, le rapport pédologique a relevé un potentiel d'extension de 26'204 m<sup>2</sup>, correspondant à la totalité des parcelles 2'347 et 2'349 et à une partie de la parcelle 2'348 (meunière).



Figure 23 : extrait de la carte de la stratégie du développement économique du plan directeur sédunois. L'extension apparaît en couleur bordeaux, entourée de blanc et parsemée de points blancs.

Document de travail à l'usage du Conseil général

## IV – CONFORMITE AVEC LES ETUDES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

### Zones de danger

Le secteur des Vergers n'est soumis à aucun type de danger (hydrologique, géologique et avalanches). Les cartes homologuées pour les différents types de danger sont consultables sur le géoportail du Canton<sup>2</sup>. Ci-dessous, la carte des dangers hydrologiques, les seuls se situant à proximité du secteur des Vergers.

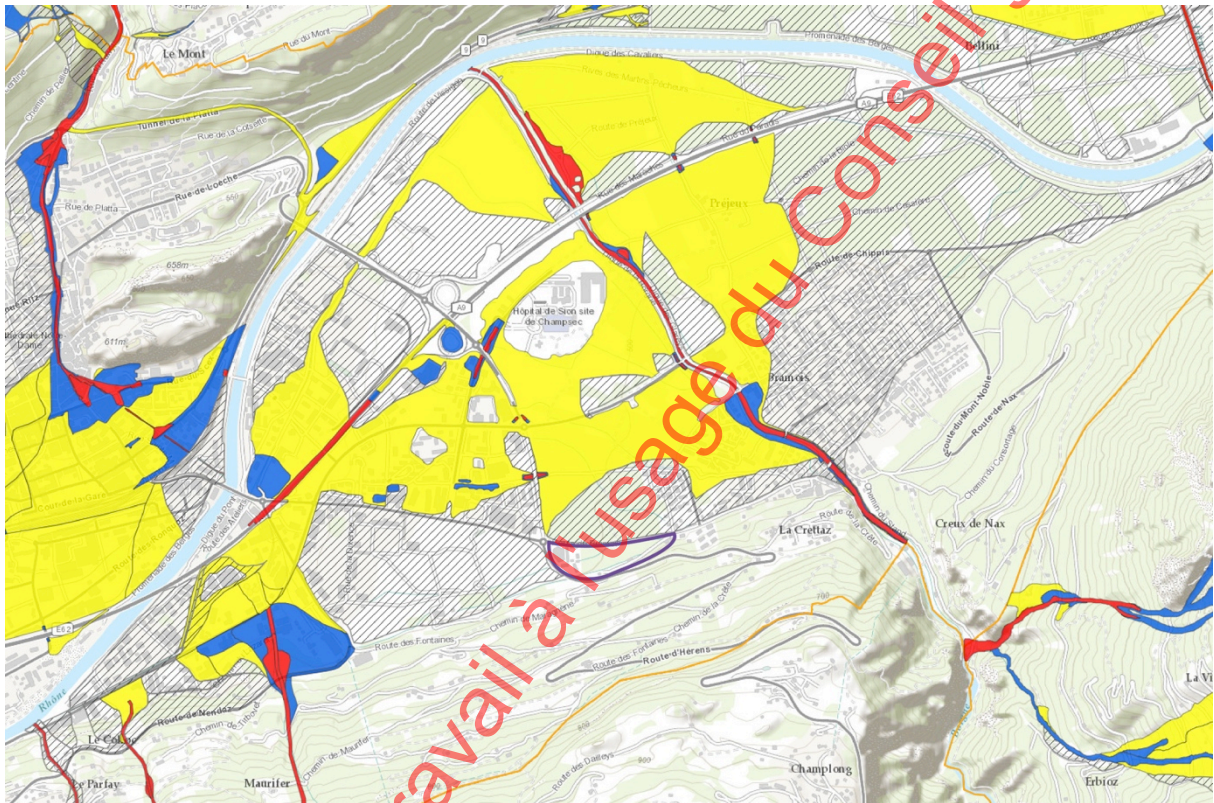


Figure 24 : Carte des zones de danger hydrologique à proximité du secteur des Vergers (en rouge les dangers forts, en bleu les moyens, en jaune les faibles et en traitillé, les résiduels, en violet le périmètre des Vergers).

### Nature et paysage

#### Zones de protection nature & paysage

Aucune zone de protection de la nature et du paysage, quelque en soit le niveau (fédéral, cantonal ou communal), ne se trouve à proximité du secteur des Vergers. Quoi qu'il en soit, le dézonage va dans le sens d'une amélioration de la situation en terme de nature pour le secteur.

<sup>2</sup> <https://web.vs.ch/web/egeo/dangers>

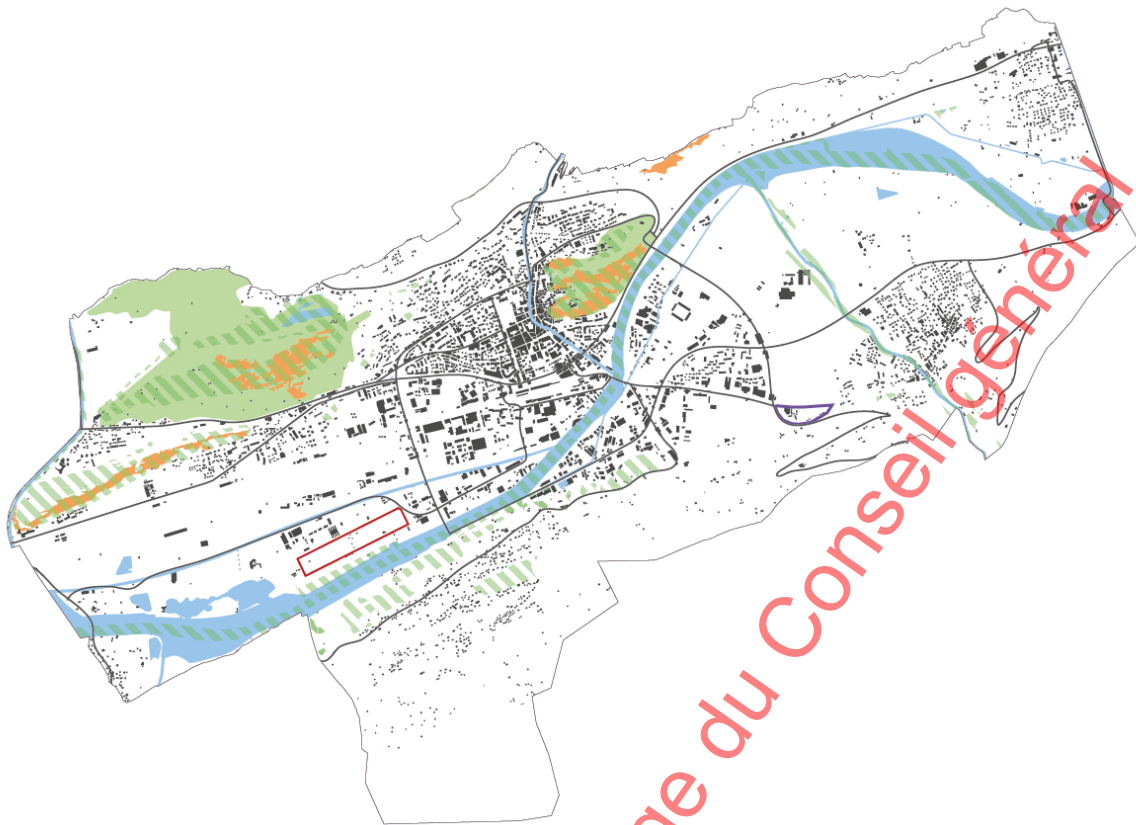


Figure 25 : les zones de protection naturelles et paysagères de la commune de Sion. En orange, les prairies et pâturages secs d'importance nationale, en rayé les zones de protection de la nature de niveau communal, en vert plein, les secteurs IFP des collines de Valère, Tourbillon et Montorge. En pourtour violet, le secteur des Vergers.

### **Prairies et pâturages secs (PPS)**

Aucune surface de PPS n'est concernée par la présente modification partielle du plan d'affectation de zone (voir la figure 20 ci-dessus). Les secteurs PPS se concentrent en effet sur les collines de Valère, de Tourbillon, des Maladaires et de Montorge.

## **Agriculture**

### **Zone agricole**

Le dézonage des Vergers permet une augmentation de la zone agricole de près de 35'000 m<sup>2</sup>. Cette mesure est d'autant plus pertinente qu'elle permet un agrandissement de l'une des principales poches agricoles de la commune. De plus, un lien entre les poches agricoles de plaine et la poche agricole du coteau Sud est également créé. Ayant longtemps joué le rôle de charnière entre les zones à bâtir de Sion et de Bramois, le secteur des Vergers devient désormais une charnière entre les poches agricoles. Cette nouvelle situation est également bénéfique pour la continuité des réseaux biologiques ainsi que pour le maintien et la valorisation des meunières traversant le site.



Figure 26 : En rouge, l'agrandissement de la zone agricole.

### **Surfaces d'assolement (SDA)**

La Ville de Sion, par son service de l'urbanisme, a mandaté le bureau Nivalp SA pour étudier les possibilités de compensation de la perte de surfaces d'assolement sur son territoire (projet d'extension de la zone industrielle des Iles). Cette étude a permis d'établir les caractéristiques des sols concernés, de déterminer leur qualité et d'analyser les possibilités de compensation en SDA. Le rapport de Nivalp, finalisé en décembre 2015, est annexé au présent rapport. Leur conclusion est la suivante :

*« En l'état le périmètre proposé comme compensation à la perte de SDA comprend les parcelles 2347, 2348, 2349. Les sols présents dans ce périmètre répondent à la totalité des critères minimaux permettant de les affecter en SDA. La surface totale de ces trois parcelles atteint 26'204 m. »*

Ces 26'204 m<sup>2</sup>, rejoignant le contingent de SDA de la commune, permettront de compenser, partiellement, la perte de SDA attendue aux Iles.



Figure 27 : En jaune clair, les surfaces nouvellement agricoles et répondant aux critères SDA, 26'204 m<sup>2</sup>. Nivalp, 2015.

## Forêts

Le cadastre forestier a été homologué par le Canton dans les années 80. Une réactualisation devant encore être homologuée auprès des instances cantonales est actuellement en cours. Aucun changement significatif n'est à relever pour le secteur des Vergers entre le cadastre en force et celui en passe de l'être si ce n'est la disparition de la petite poche agricole au Sud du chemin de Maragnène, actuellement encerclée de forêt. Le futur plan tient compte de la constatation forestière réalisée par le SFP en passe d'être homologuée.

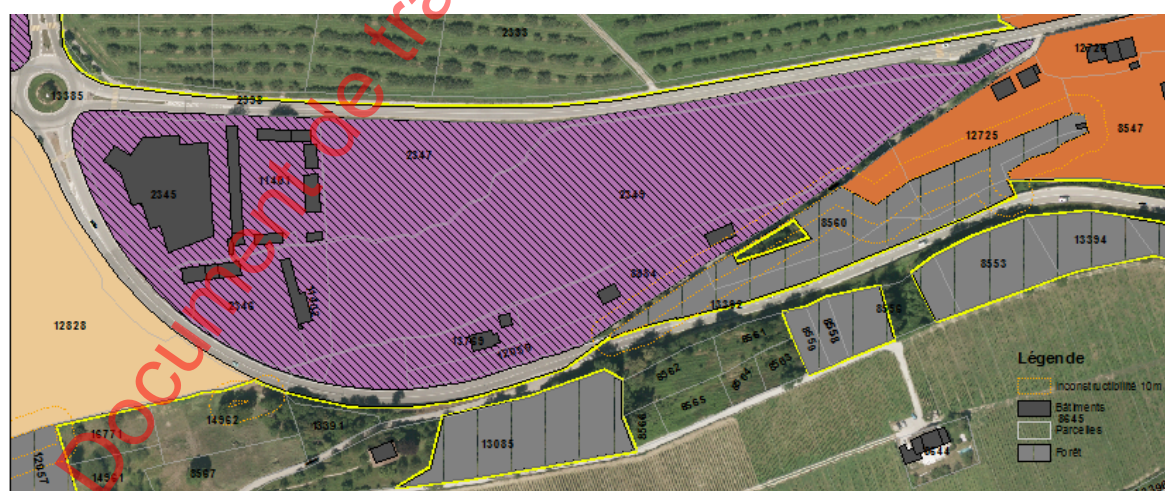


Figure 28 : cadastre forestier actuellement en force (années 80).



Figure 29 : cadastre forestier en passe d'être homologué par le Canton (état 2014).

## Zone de protection des eaux souterraines

Le site des Vergers n'est pas concerné par la problématique des zones de protection des eaux souterraines, les plus proches se trouvant à plus d'un kilomètre à vol d'oiseau. Dans le cas présent, le passage des terrains de la zone constructible à la zone agricole n'amènera pas de changement par rapport à l'utilisation actuelle du site. Elle assure seulement son ancrage à long terme.



Figure 30 : zones de protection des sources dans la partie Est de la commune de Sion. Tiré du SIT communal.

## Sites pollués

Les parcelles 2346 et 11402 sont cadastrées comme site pollué selon le Canton. Cependant, la pollution est de faible ampleur, aucune atteinte nuisible ou incommode n'est à attendre. De plus, ces parcelles ne sont pas touchées par le changement d'affectation.

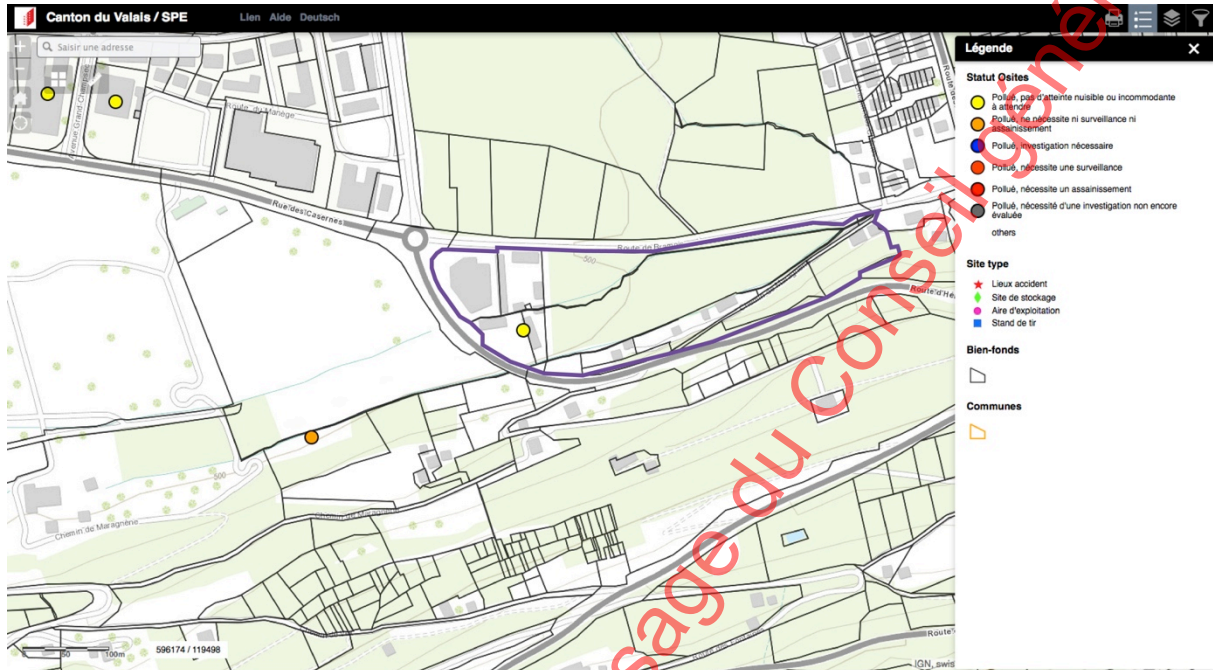


Figure 31 : Cadastre des sites pollués, tiré du cadastre cantonal des sites pollués.

## Equipement

La grande majorité de la surface rejoignant la zone agricole n'est, à proprement parlé, pas équipée bien que les différents réseaux (eaux, électricité,...) passent à proximité, à une distance inférieure à 100 mètres. Le dézonage n'a donc pas de conséquences financières quant à une éventuelle indemnisation de l'équipement.

## V – CONFORMITE AVEC LES REGLES ET PLANIFICATIONS SUPERIEURES

### Les lois fédérales

Le projet de révision partielle répond aux principes de l'aménagement du territoire, dans l'état actuel de la législation, mais en tenant néanmoins compte de ses évolutions prévues à court terme, et notamment les articles suivants de la LAT :

- Art. 1 Buts

<sup>1</sup>La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. 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.

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

- a. **de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;**
  - a.<sub>bis</sub> 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.<sub>bis</sub> de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ;
- c. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- d. ...

La commune adapte son plan d'affectation de zones en cohérence avec les buts de l'aménagement du territoire. Cette adaptation permet d'augmenter les surfaces dédiées à l'agriculture (+ 3.5 hectares). Le sol, ressource non renouvelable et soumis à d'incessantes pressions, est ici prémuni de l'urbanisation.

De plus, la création d'une coupure entre la zone à bâtir de Sion et celle de Bramois, renforce la compacité de la zone constructible.

- Art. 3 Principes régissant l'aménagement

<sup>1</sup> Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.

<sup>2</sup> Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

- a. **de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;**
- b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;
- c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et

- le passage le long de celles-ci;
- d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au délasserement;
- e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

Comme mentionné ci-dessus, la révision permet une augmentation des surfaces agricoles au détriment de la zone à bâtir.

- Art. 15 Zones à bâtir

<sup>3</sup> L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et **préserv**er la nature et le paysage.

Les surfaces de la zone agricole sont augmentées. De plus, la valeur paysagère de la césure verte à l'Est de Sion est renforcée par le dézonage du secteur des Vergers. Cette césure participe grandement à la lecture paysagère de la Ville de Sion. Son importance est par ailleurs relevée dans le plan directeur communal et le projet d'agglomération « aggroSion ».

- Art. 16 Zones agricoles

<sup>1</sup> **Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement et à assurer l'équilibre écologique** ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent :

- a. Les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.
- b. Les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

<sup>2</sup> **Il importe, dans la mesure du possible de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue.**

L'augmentation de la zone agricole va dans le sens du premier alinéa de l'article 16 de la LAT. De plus, en raison de sa localisation (en contiguïté avec l'une des principales poches agricoles de la commune) et de son ampleur (3.5 hectares), cette modification partielle du plan d'affectation de zones répond en tout point au second alinéa de l'article.

La modification partielle n'est pas concernée par les dispositions transitoires prévues par la LAT, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014 (art. 38a) et par l'OAT (art. 52a), qui interdit tout agrandissement de la zone à bâtir sauf compensation d'une surface équivalente, le temps que le plan directeur cantonal soit révisé en conformité avec la nouvelle mouture de la loi fédérale.

De l'OAT :

- Art. 2 Planification et coordination des activités ayant des effets sur le territoire

<sup>1</sup> Lors de la planification d'activités ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités

examinent en particulier, compte tenu du développement spatial souhaité:

- a. quels sont les besoins de terrains pour l'exercice de ces activités;
- b. **quelles possibilités et variantes de solution entrent en ligne de compte;**
- c. si ces activités sont compatibles avec les buts et principes de l'aménagement du territoire;
- d. **quelles possibilités permettent de garantir une utilisation mesurée du sol**, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire;
- e. **si la solution choisie est compatible avec les plans et prescriptions de la Confédération, des cantons, des régions et des communes relatives à l'utilisation du sol, en particulier avec les plans directeurs et les plans d'affectation.**

<sup>2</sup> Les autorités déterminent l'impact qu'ont leurs activités sur l'organisation du territoire et s'en informent mutuellement en temps utile.

<sup>3</sup> Elles coordonnent celles de ces activités qui sont incompatibles, concurrentes, interdépendantes ou complémentaires.

La commune, avant d'entreprendre la modification partielle de son plan d'affectation de zone, a souhaité se donner les moyens de choisir la solution la plus rationnelle (d'un point de vue de l'aménagement du territoire, des contraintes économiques et des potentiels naturels) et garantissant une utilisation mesurée du sol dans la délimitation des surfaces rejoignant la zone agricole. Plusieurs variantes ont été analysées pour aboutir au choix exposé dans le présent rapport. La modification est par ailleurs compatible avec le plan directeur cantonal (voir ci-dessous) et communal.

- Art. 26 Principes (surfaces d'assolement)

<sup>1</sup> Les surfaces d'assolement font partie du territoire qui se prête à l'agriculture (art. 6, al. 2, let. A, LAT) ; elles se composent des terres cultivables comprenant avant tout les terres ouvertes, les prairies artificielles intercalaires et les prairies naturelles arables. Elles sont garanties par des mesures d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> Les surfaces d'assolement sont délimitées en fonction des conditions climatiques (période de végétation, précipitations), des caractéristiques du sol (possibilités de labourer, degrés de fertilité et d'humidité) ainsi que de la configuration du terrain (déclivité, possibilité d'exploitation mécanisée). La nécessité d'assurer une compensation écologique doit également être prise en considération.

La grande partie des surfaces mise en zone agricole (26'204 m<sup>2</sup>) présente les caractéristiques climatiques, pédologiques et morphologiques pour rejoindre le contingent des surfaces d'assolement. Le détail de l'expertise du secteur des Vergers est annexé au rapport.

- Art. 30 Garanties des surfaces d'assolement

<sup>1</sup> Les cantons veillent à ce que les surfaces d'assolement soient classées en zones agricoles ; ils indiquent dans leur plan directeur les mesures nécessaires à cet effet.

Les éventuelles nouvelles surfaces d'assolement seront essentiellement affectées en zone agricole, conformément aux recommandations fédérales en la matière.

- Art. 47 Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

<sup>1</sup> L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

La commune accompagne ses démarches de révision du plan d'aménagement de zones et du règlement communal des constructions par ce rapport. Il permet aux autorités compétentes de juger, en connaissance de cause, les modifications proposées. Celles-ci s'inscrivent dans une vision politique approuvée par la commune (plan directeur communal, projet d'agglomération) et soutenue par le Conseil Général, représentant de la population sédunoise.

## La planification et la législation cantonale

### Le concept cantonal de développement territorial (CCDT)

Le secteur des Vergers se situe dans l'espace multifonctionnel de la plaine du Rhône, en contiguïté de l'espace urbain de Sion. La limite entre ces deux entités se matérialise par la route d'Hérens.

- Définition

Cet espace multifonctionnel de la plaine du Rhône comprend « les *grandes surfaces agricoles (prés, pâturages, terres arables) de la vallée du Rhône ainsi que **les surfaces arboricoles fruitières**, viticoles et horticoles comprises entre Salquenen et Martigny. Il s'appuie sur des **sous-centres régionaux ayant des activités mixtes** (industries, artisanat, commerces,...) ».*

- Développement spatial souhaité

*Le développement spatial souhaité pour cet espace, qui remplit diverses fonctions (habitat, économie, agriculture, protection contre les crues et protection du paysage), et de favoriser « un aménagement guidé par une stratégie supracommunale et suprarégionale s'appuyant sur la troisième correction du Rhône en vue de résoudre durablement les conflits d'intérêts entre les différentes utilisations du sol. **Les surfaces agricoles ouvertes et de culture intensive alternent avec des espaces naturels interconnectés au niveau écologique et des espaces urbanisés. L'agriculture intensive dispose de bonnes conditions grâce à des surfaces fertiles et compactes d'une certaine étendue** »*

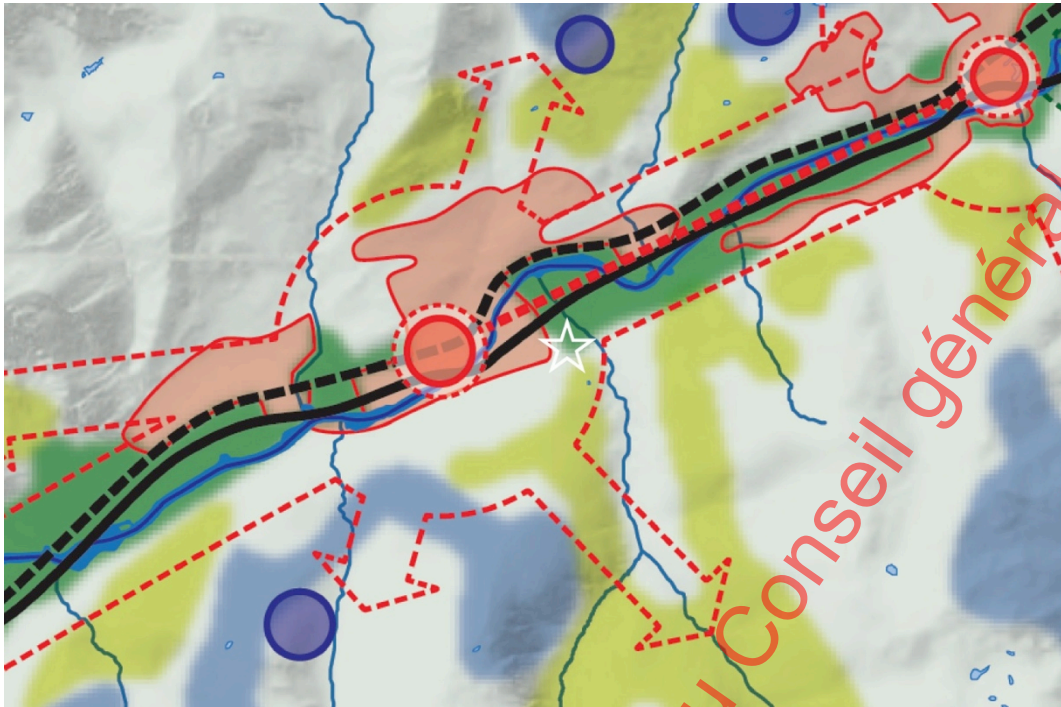


Figure 32 : localisation du secteur des Vergers sur la carte de synthèse du CCDT.

Le projet des Vergers va dans le sens du développement souhaité par le Canton, en mettant en place une alternance agricole entre deux entités urbanisées. Cela aura également des effets positifs sur le maillage écologique, le dézonage permettant de renforcer et d'améliorer les liaisons existantes. L'objectif de disposer de surfaces fertiles et compactes pour l'agriculture intensive est également rempli.

La modification de zones des Vergers est, par ailleurs, fortement liée au second principe directeur du développement territorial, en permettant une augmentation du contingent des surfaces d'assolement :

- *Valoriser et préserver le cadre de vie et les ressources naturelles de manière équilibrée*

*Le Valais dispose d'un paysage culturel et naturel unique ainsi que de grands potentiels de ressources renouvelables, notamment pour la production d'énergie. Sachant que les ressources en sol sont limitées, le grand défi du canton du Valais est de maintenir l'équilibre entre un développement économique à long terme et une protection adéquate de ses ressources naturelles. Pour ce faire, il y a lieu de garantir une harmonie entre une croissance économique saine – dans les domaines de l'industrie, du commerce, du tourisme, de la production d'énergie et de l'agriculture – et une utilisation rationnelle des ressources naturelles. Ainsi, **une utilisation mesurée du sol, en particulier dans la plaine du Rhône, doit être assurée pour maintenir les surfaces d'assolement**. Les espaces ouverts sont conservés et la protection du paysage culturel et naturel doit être assurée à long terme.*

Ce changement d'affectation du secteur des Vergers fait directement référence à deux stratégies du développement territorial, dans le domaine de l'agriculture, de la forêt, du paysage et de la nature et à une stratégie du domaine de l'urbanisation:

- 1.1 Créer les conditions favorables pour une agriculture diversifiée et compétitive

**Les terres agricoles de grande aptitude, et particulièrement les surfaces d'assolement, sont conservées à long terme afin d'assurer la production et la couverture des besoins alimentaires de la population. La création de conditions favorables permet de promouvoir une agriculture innovante, diversifiée et productive en particulier dans la plaine du Rhône et sur les coteaux. Les activités agricoles contribuent à la valeur ajoutée de la biodiversité et à la protection des eaux souterraines.**

*Les paysages culturels traditionnels, tels que les vignes, les terres cultivées en terrasses et les alpages, sont préservés et valorisés. Ils contribuent à améliorer l'image du Valais et des produits de son terroir.*

*Dans les espaces destinés à une agriculture extensive, les synergies entre l'agriculture et le tourisme sont encouragées.*

- 1.2 Conserver des surfaces non urbanisées dans la plaine du Rhône

**En particulier dans la plaine du Rhône, où de nombreux modes d'utilisation du sol sont en concurrence et où les espaces naturels sont réduits, les espaces urbanisés sont conservés aussi compacts que possible et des surfaces ciblées sont maintenues libres de toute activité de construction. Ces surfaces sont utilisées par l'agriculture ou renforcées dans leur qualité écologique.**

- 3.6 Délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature

**Les surfaces agricoles et les espaces naturels sont conservés entre les zones urbanisées. Pour ce faire, l'urbanisation est délimitée. Il est en outre nécessaire de privilégier une urbanisation compacte dans la plaine densément peuplée du Rhône. Ces espaces non urbanisés garantissent le rôle productif de l'agriculture, favorisent le développement du maillage écologique et permettent de séparer les espaces urbanisés.**

Le projet de mise en zone agricole du secteur des Vergers va dans le sens des stratégies du CCDT :

- Les terres agricoles de grande aptitude sont conservées à long terme. Les vergers actuels, par ce changement de zone, sont assurés d'être sauvegardés sur le long terme.
- Le secteur des Vergers constitue une surface « ciblée » à maintenir libre de toute activité de construction, afin de marquer la distinction entre Sion et Bramois et renforcer la compacité de leur zone à bâtir.
- L'urbanisation entre les zones constructibles de Sion et de Bramois est désormais clairement définie, conformément à la stratégie 3.6.

### **Le plan directeur cantonal (PdCant)**

Le projet de modification d'affectation de zones du secteur des Vergers fait notamment référence aux fiches suivantes du plan directeur cantonal :

- A.2/2 - Urbanisation – Utilisation adéquate de la zone à bâtir

Et plus particulièrement le premier principe « *respecter l'identité et la structure des sites bâtis en maintenant entre eux des espaces libres de construction* » en affirmant une séparation claire entre les zones à bâtir de Sion et de Bramois.

- E. 1/2 - Agriculture – Zones agricoles

Et plus particulièrement le second principe « *sauvegarder les bonnes terres pour la production* » en mettant en zone agricole des vergers présentant de bonne aptitude de production.

- E.2/2 – Agriculture – Surfaces d'assolement (SDA)

Et plus particulièrement le premier principe « *attribuer en principe à la zone agricole les SDA inventoriées dans le plan sectoriel y relatif et qui sont situées à l'extérieur des zones à bâtir légalisées. Il peut être dérogé à ce principe si la nécessité de la nouvelle affectation est prouvée et qu'aucun intérêt prépondérant de l'aménagement du territoire s'y oppose* » en proposant de nouvelles surfaces SDA en zone agricole.

### Les lois cantonales

La modification partielle du plan d'affectation de zones est en cohérence avec la législation cantonale en matière d'aménagement du territoire et notamment avec les articles suivants de la LcAT :

- Art. 2 Principes

<sup>1</sup> Les autorités chargées des tâches d'aménagement veillent, en particulier :

- A assurer la qualité de la vie par le respect et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel et par la promotion d'un habitat de qualité.
- A réduire les disparités régionales et à favoriser le maintien de la population dans son lieu d'habitat.
- A sauvegarder les terres productives** et les mayens.
- ...

Le passage de la zone mixte II à la zone agricole des actuels vergers permet de pérenniser la situation et assure l'inconstructibilité du secteur.

- Art. 22 Zones agricoles

<sup>1</sup>Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment ou à assurer l'équilibre écologique ; elles comprennent les terrains :

- Qui se prêtent à l'exploitation agricole, viticole ou horticole et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou
- ...

Une analyse a été menée par le bureau d'écologie appliquée Nivalp SA. Elle a permis de démontrer les bonnes aptitudes des terrains du secteur des Vergers en matière de production agricole.

- Art. 34 Enquête publique

<sup>1</sup>Les règlements et les plans d'affectation des zones, accompagnés, le cas échéant, de la décision d'examen préalable du Conseil d'Etat, sont déposés publiquement pendant 30 jours. La mise à l'enquête est portée à la connaissance du public par insertion dans le Bulletin officiel et par affichage au pilier communal.

<sup>2</sup>Ont qualité pour former opposition, les personnes touchées par les mesures d'aménagement et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées.

<sup>3</sup>Les oppositions dûment motivées doivent être adressées par écrit au conseil municipal dans les 30 jours dès la publication dans le Bulletin officiel. Celui qui n'a pas formé opposition dans les délais ne peut plus faire valoir ses droits dans la procédure, sauf si des modifications éventuelles sont apportées ultérieurement au plan d'affectation des zones et aux règlements. Mention en est faite dans la publication.

<sup>4</sup>En cas de modification partielle des plans d'affectation de zones et du règlement des constructions, ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux, les délais d'enquête publique et d'opposition sont réduits à 20 jours.

La présente révision partielle du PAZ et RCCZ suivra la procédure présentée dans l'article 34, et plus particulièrement l'alinéa 4.

- Art. 47 Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans

<sup>1</sup>L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

<sup>2</sup>Elle présente, en particulier, les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et indique comment elles seront judicieusement utilisées.

La commune fait état de ses démarches de révision du PAZ dans un rapport. Il permet aux autorités compétentes de juger, en connaissance de cause, les modifications proposées.

## La planification régionale

### Le projet aggroSion

La modification partielle du plan d'affectation des zones se base sur deux mesures du projet d'agglomération, la mesure paysagère P3 et la mesure « urbanisation » U15 et fait largement référence à l'un des points centraux du concept paysager du projet (« *Les limites Est et Ouest des villes de plaine sont renforcées et matérialisées par des couloirs verts qui relient les rives nord et sud* »).

La vision, les concepts et les mesures préconisées dans le projet d'agglomération, et notamment la volonté de séparer clairement les zones à bâtir et de maintenir une césure verte de part et d'autres du noyau urbain sédunois, ont été validés à tous les échelons de la politique suisse, par la Confédération, le Canton ainsi que les communes, renforçant ainsi sa légitimité.

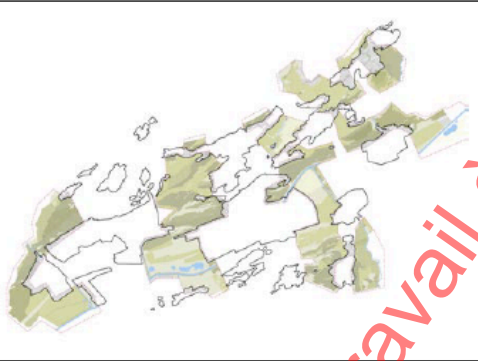

MILIEUX NATURELS ET AXES PAYSAGERS TRANSVERSAUX PAYSAGE		<b>P3</b>
<b>Instance(s) responsable(s)</b> AggroSion  <b>Maître(s) d'ouvrage</b> Chaque commune individuellement	<b>Commune(s) concernée(s)</b> Toutes les communes  <b>Autre(s) instance(s) concernée(s)</b> SRCE, SDT, SPE, SFP, SCPF	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone protection des milieux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6B8E23; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone protection du paysage</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #556B2F; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone protection diverse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4F7942; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone agricole protégée</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8FBC8F; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone agricole</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone golf</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone diverse</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone Rhône et affluents</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> zone naturelle et de déplacement</li> </ul>	
<p><b>Etat actuel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Coupures transversales vertes comme éléments structurants à l'échelle de la vallée</li> <li>&gt; Limites nécessaires à l'étalement de l'urbanisation de la plaine</li> <li>&gt; Isolement des éléments paysagers de valeur dans le périmètre de l'agglomération (domaine des Iles, collines de Maladère et Mont-d'Orge, collines de Valère et Tourbillon, château de la Soie)</li> </ul> <p><b>Objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Préserver et valoriser les sites et milieux naturels d'importance nationale</li> <li>&gt; Identifier les sites et milieux naturels d'importance régionale et locale pour leur prise en compte dans les projets d'urbanisation</li> <li>&gt; Favoriser la mise en réseau des milieux naturels</li> <li>&gt; Renforcer les limites de l'urbanisation dans la plaine du Rhône</li> <li>&gt; Améliorer l'intégration du paysage dans les projets d'urbanisation et de mobilité</li> </ul> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Planification de détail à élaborer</li> </ul>		
<p><b>Mise en œuvre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plan d'aménagement régional</li> <li>&gt; Plans d'aménagement de zones et règlements communaux des constructions</li> <li>&gt; Inventaires fédéraux et cantonaux</li> <li>&gt; Réseau Ecologique Cantonal pour la plaine du Rhône (REC)</li> </ul> <p><b>Références</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plan directeur cantonal, fiches F1-F10 (nature, forêt et paysage)</li> </ul>		

Figure 33 : Fiche P3 du projet « aggroSion », 2011

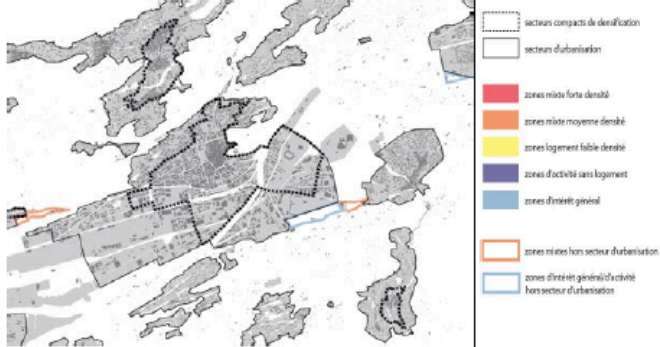

<p><b>Instance(s) responsable(s)</b> AggloSion</p> <p><b>Maître(s) d'ouvrage</b> Sion</p>	<p><b>Commune(s) concernée(s)</b> Sion</p> <p><b>Autre(s) instance(s) concernée(s)</b> SDT</p>
	
<p><b>Etat actuel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Etalement des zones urbanisées le long des voies de communication dans le sens de la vallée du Rhône</li> <li>&gt; Risque de continuité du tissu bâti entre des entités historiquement distinctes (Sion et Conthey, Sion et Bramois)</li> <li>&gt; Faible qualité des constructions existantes et des aménagements extérieurs (activités commerciales ou artisanales)</li> </ul> <p><b>Objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Préserver l'interruption du tissu bâti entre la ville de Sion et les villages de Conthey, Bramois et Uvrier</li> <li>&gt; Favoriser l'implantation des nouvelles constructions à l'intérieur des secteurs d'urbanisation</li> <li>&gt; Améliorer l'image des entrées de la ville au moyen d'une transition claire entre le vide et le bâti</li> <li>&gt; Améliorer les connexions écologiques transversales à travers la plaine du Rhône</li> </ul> <p><b>Mesures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Selon planification de détail à réaliser</li> </ul>	
<p><b>Mise en œuvre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Planification de détail</li> </ul> <p><b>Références</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plan directeur cantonal, fiches A1-A10 (urbanisation)</li> <li>&gt; Plan directeur communal, Ville de Sion, 2011 (en cours)</li> <li>&gt; Plan des mobilités, Ville de Sion, 2011 (en cours)</li> </ul>	

Figure 84 : Fiche U15 du projet « aggloSion », 2011

## VI – CONCLUSION

La Ville de Sion propose la modification de zonage au secteur dit des Vergers, en s'appuyant principalement sur ses planifications supérieures que sont le projet d'agglomération et le plan directeur communal. Deux principes centraux de ces planifications directrices ont guidé ce changement d'affectation: le renforcement des limites de l'urbanisation et la préservation d'espaces paysagers marquants.

La mise en zone agricole des Vergers permet de marquer une limite claire entre les zones à bâtir de Sion et de Bramois et de renforcer le principe de la césure verte « Est », combinant le coteau viticole de Clavaux, un golf, un pôle hospitalier et des surfaces agricoles. Cette composante paysagère, fondement et déclencheur de la démarche de modification partielle du PAZ, a dû être finement combinée aux réalités biologiques et économiques en présence.

A partir d'un concept initial, par définition général, abstrait et adaptable, le projet a abouti à une proposition tenant compte des réalités régissant le territoire tout en préservant le principe de coupure paysagère :

- L'ensemble des surfaces de vergers est réaffecté en zone agricole.
- Les surfaces faiblement bâties, au centre du secteur, rejoignent également la zone agricole.
- Les surfaces urbanisées situées dans les extrémités Ouest et Est sont maintenues en zone, respectivement en zone mixte II et en zone d'habitat individuel de plaine.

Comme mentionné plus en amont dans le rapport et comme l'atteste sa nature actuelle, la coupure paysagère n'est pas incompatible avec la présence de constructions. Cela demande toutefois une attention particulière quant à leur intégration dans ce contexte particulier.

Pour s'en assurer, la Ville a souhaité appliquer un plan d'affectation spécial sur les parcelles maintenues en zone et encore susceptibles de se développer. Le cahier des charges donne des directives claires en matière de qualité architecturale, d'aménagement extérieurs et de maintien de surfaces « tampon » entre la zone agricole et la zone urbanisée.

Tout au long de la démarche de modification de zones, le service de l'urbanisme de la Ville de Sion, en charge du dossier, a pu constater l'utilité de disposer d'une vision directrice cohérente et validée par l'exécutif et le législatif communal. Les prises de décisions et les validations internes s'en retrouvent facilitées, les lignes directrices, guidant la démarche, étant reconnues et admises.

*Document de travail à l'usage du Conseil général*

## VII – ANNEXES

A. Compensation à la perte de terres d'assolement : secteur les Vergers, étude pédologique.  
Nivalp SA, décembre 2015.

*Document de travail à l'usage du Conseil général*

Document de travail à l'usage du Conseil général