

VILLE DE SION

Service de l'urbanisme et de la mobilité



Document de travail à l'usage du Conseil général

LES ILES

Modification partielle du PAZ & RCCZ

SECTEURS A AMENAGER
CAHIERS DES CHARGES n° 7 - 8 - 9 - 10

vf // 09.10.2017

nòmad
architectes Valais sàrl

Décision du Conseil Municipal, en date du :

Le Président :

Le Secrétaire municipal :

Approbation par le Conseil Général, en date du :

Le Président :

Le Secrétaire municipal :

Homologation par le Conseil d'Etat, en date du :

Le Président :

Le Chancelier :

Document de travail à l'usage du Conseil général

Statut légal :

Zone industrielle III, zone d'intérêt général A, zone agricole

Généralités :

Le périmètre des secteurs à aménager affiche une surface de 139'736 m². Il est bordé au Sud par une bande agricole et le Rhône. A l'Ouest, se situe le domaine des Iles, pôle principal de détente et de loisirs de la Ville de Sion. Finalement, au Nord et à l'Est, se trouvent des terrains déjà affectés en zone industrielle.

Aucune particularité naturelle ou paysagère ne concerne l'extension industrielle des Iles. Il s'agit principalement de terrains dédiés à l'agriculture intensive (vergers et champs).

Situé à proximité de bretelle autoroutière Sion-Ouest, le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transport individuel motorisé.

Afin de garantir une urbanisation de qualité qui tienne compte du contexte avoisinant, le site est séparé en 4 secteurs à aménager, répondant tous aux principes énoncés dans le présent cahier des charges.

Objectifs d'aménagement :

La réalisation des plans d'aménagement détaillé (PAD) définira les aires de construction, les parties à maintenir libres de toute construction, les accès ainsi que les exigences en matière d'aménagements extérieurs pour assurer une bonne intégration de ces parcelles dans le contexte naturel et paysager du secteur :

- Assurer une transition entre la zone urbanisée et agricole.
- Maintenir des perméabilités depuis la zone urbanisée vers les aires de détente (Rhône et domaine des Iles).
- Atteindre une certaine qualité de l'extension industrielle quant à l'implantation et à l'architecture des bâtiments et aux espaces non-construits.

Document de travail à l'usage du Conseil général

Schéma d'aménagement :



Procédure	<p>4 PAD devront être établis sur la base du schéma ci-dessus et des diverses prescriptions paysagères et naturelles, d'aménagements extérieurs, d'urbanisation et de mobilité.</p> <p>Le secteur à aménager n° 9 sera le premier réalisé. Ensuite, l'ouverture des autres PAD n'est pas soumise à un ordre particulier. Toutefois, pour ouvrir un nouveau secteur, le 100% du taux d'occupation du sol minimal devra avoir été, dans les faits, utilisé.</p> <p>Si besoin est, des procédures de rectifications des limites parcellaires devront être opérées et des servitudes définies afin de garantir la mise en place des principes induits par le présent cahier des charges.</p>	IMP ¹
Aménagements extérieurs		
<ul style="list-style-type: none"> • Généralités 	<p>Les aménagements extérieurs seront pensés pour favoriser la bonne intégration de la zone au contexte naturel et paysager. Ils suivront les prescriptions du projet AcclimataSion.</p> <p>Les aménagements extérieurs font partie intégrante des documents à transmettre lors de la demande d'autorisation de construire (plan spécifique et plan d'aménagement détaillé).</p>	IMP
<ul style="list-style-type: none"> • Ecran végétalisé 	<p>Un écran végétalisé est à créer au nord du secteur, le long de la route des Iles. Afin de masquer les surfaces de stationnement, l'écran devra afficher une hauteur d'au moins 1.80 mètre et sera caractérisé par une certaine opacité. Une bande de 2 mètres est ainsi réservée pour l'implantation de cet écran. Ce dispositif pourra comprendre des mouvements de terrains de faible ampleur (inférieur à 1 mètre).</p> <p>L'écran sera planté avec des essences locales, variées et adaptées, contribuant ainsi au maintien de la biodiversité (voir ci-dessous).</p> <p>L'écran végétalisé est affecté à la zone d'intérêt général A.</p>	IMP
<ul style="list-style-type: none"> • Cordon biologique 	<p>Au sud de l'extension, le long du chemin du Grand Lac, un cordon biologique, d'une largeur de 6 mètres sera créé, afin d'assurer une transition entre la zone industrielle et les terrains agricoles. Il devra répondre aux critères biologiques en vigueur pour de tels espaces.</p> <p>Le cordon biologique est affecté en zone agricole.</p>	IMP
<ul style="list-style-type: none"> • Permeabilités vertes 	<p>Entre chaque secteur à aménager, est maintenu un espace tampon d'au minimum 8 mètres. Celui-ci, de caractère naturel, servira de support à un cheminement piéton et vélo (revêtement perméable) pour rejoindre le fleuve et permettra de récolter une partie des eaux de surfaces (noue). L'entretien est à la charge de la Ville de</p>	IMP

¹ Les règles impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

Sion. Les perméabilités vertes sont soumises à une servitude d'usage public. Elles sont affectées en zone industrielle III.

- | | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Plantations | Le choix des plantations, suivra les prescriptions du guide pratique pour la biodiversité (SPE, Etat du Valais, 2011) et du projet AcclimataSion. Sont notamment à proscrire les thuyas et lauriers. | DISP ² |
| • Clôtures | La mise en place de clôtures devra être justifiée par une nécessité de sécurité.

Présentant un aspect uniforme sur l'ensemble de l'extension, elles seront ajourées (proportion de vide supérieure au plein).

Le long des perméabilités vertes, les éventuelles clôtures s'implanteront sur l'alignement facultatif. | IND |
| • Signalétique | Une signalétique devra être mise en place pour l'ensemble du secteur, afin de faciliter l'accessibilité pour les visiteurs et fournisseurs. Elle se conformera au concept de signalétique des zones industrielles communales. | DISP |

Urbanisation

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| • Aires constructibles | Les distances aux limites, les voies d'accès principales ainsi que les perméabilités vertes et écrans végétalisés définissent les aires constructibles. Une parcellisation plus fine peut évidemment être opérée, en fonction des besoins des futures entreprises. Toutefois, elle devra respecter les principes d'accès présentés ci-après. | IMP |
| • Règles constructives | Conformément aux prescriptions de la zone en vigueur. | IMP |
| • Alignements | Un alignement architectural obligatoire est prévu le long de la bande de stationnement.

Le long des perméabilités vertes et des accès principaux, les alignements routiers sont facultatifs. | IMP |
| • Intégration du bâti | Les bâtiments, par leur architecture, veilleront à s'intégrer au contexte naturel et paysager environnant. | IMP |
| • Surface de dépôt et de stockage | Les surfaces de dépôt et de stockage devront être couvertes. Leur implantation sera précisée sur les plans de mise à l'enquête. | DISP |

² Les règles dispositives doivent être respectées dans leur principe. Avec l'accord du Conseil Municipal, les bâtiments et les aménagements projetés peuvent s'en écarter dans le détail.

Mobilité

- Accès principaux
Chaque secteur à aménager est relié à la route des Iles par une desserte perpendiculaire. Prévoir 6 mètres de chaussée et 1.5 mètre de trottoirs de part et d'autre, le tout sur un même niveau. Les nouvelles voiries seront dimensionnées pour supporter le trafic poids lourds. Le rebroussement des véhicules doit pouvoir s'opérer sur chacune des parcelles. IMP
- Accès secondaires
Selon la parcellisation du secteur, des axes secondaires se prolongeront parallèlement à la route des Iles (6 mètres sans trottoirs). Une servitude de desserte, assurant l'accessibilité à l'ensemble des parcelles d'un même lot, sera instaurée. Les nouvelles voiries seront dimensionnées pour supporter le trafic poids lourds. Le rebroussement des véhicules doit pouvoir s'opérer sur chacune des parcelles. IMP
- Surfaces de stationnement
Le stationnement (hors véhicules d'entreprise) est regroupé dans une bande de 27 mètres de large (y compris l'écran végétalisé de 2 mètres) le long de la route des Iles. Les surfaces de stationnement auront un revêtement perméable et seront arborisées (un arbre pour 4 places). Si des besoins en stationnement supplémentaires s'avèrent nécessaires, une superstructure, bien intégrée au contexte, peut être admise (deux niveaux, niveau supérieur non couvert).
La bande de stationnement est affectée en zone d'intérêt général A.
Les besoins en stationnement seront définis conformément au règlement communal des constructions et des zones. IMP
IND³
- Cheminements piétons et bandes cyclables
Des cheminements mixtes (piétons – vélos) sont à créer sur les perméabilités vertes (entre les secteurs à aménager) ainsi que le long des voiries principales. IND

Environnement

- Energie
Elaboration du concept énergétique de chaque bâtiment dans le cadre des demandes d'autorisation de construire individuelles. Il sera en adéquation avec le concept énergétique global de l'ensemble du secteur. IMP
- Panneaux solaires
En fonction des opportunités, des panneaux solaires pourront être installés en attendant l'arrivée d'entreprises. Une fois le terrain construit, ils seront relocalisés en toiture. IND
- Gestion de l'eau
Les demandes d'autorisation de construire devront contenir un plan d'évacuation des eaux claires. IMP

³ Les règles indicatives ont valeur de proposition.

- Gestion des eaux

Chaque projet fera l'objet d'une analyse des sols afin de définir leur qualité et leur propriété en matière d'infiltration. Dans les cas opportuns, les projets veilleront à favoriser une infiltration des eaux météoriques dans le sol, en maintenant des surfaces perméables.

IMP

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général