



## **MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL**

**concernant les procédures coordonnées**

**de la**

**Modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en haut : secteur ouest (Affectation à la zone centre III de parcelles actuellement affectées à la zone d'habitat individuel du coteau sensible)**

**et du**

**Plan de quartier « Platta d'en haut – ouest » en dérogation au règlement communal des constructions et des zones sur les aspects de toiture et de hauteurs**

Sion, le 11 janvier 2024

Document de travail à l'usage du Conseil général

## CONTENU

Contenu .....	3
Introduction .....	3
Contexte général.....	3
Planification .....	4
Recommandations du conseil municipal .....	7

## INTRODUCTION

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

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation le projet de modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en haut : secteur ouest et du plan de quartier « Platta d'en haut – ouest » en dérogation au règlement communal des constructions et des zones sur les aspects de toiture et de hauteurs.

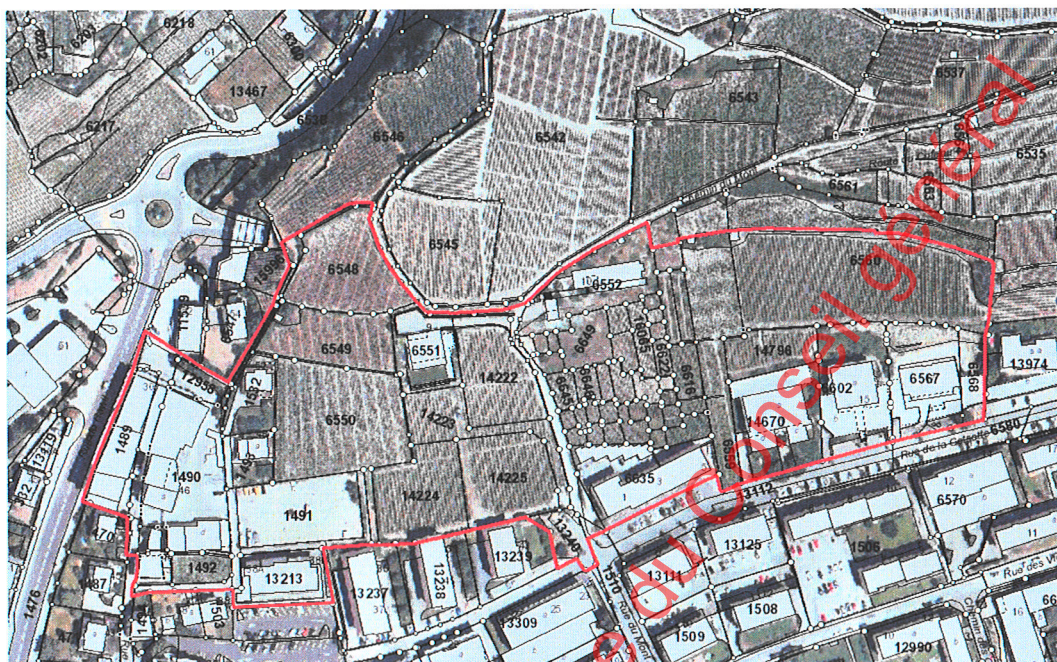
## CONTEXTE GÉNÉRAL

### Travaux antérieurs

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

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

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



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

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

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

- Platta d'en haut – Ouest : objet du présent message ;
- Platta d'en haut – Est : procédure d'ajout d'un cahier des charges au secteur, sans modification de zone (en cours, enquête publique prévue en 2024).

### Platta d'en haut - Ouest

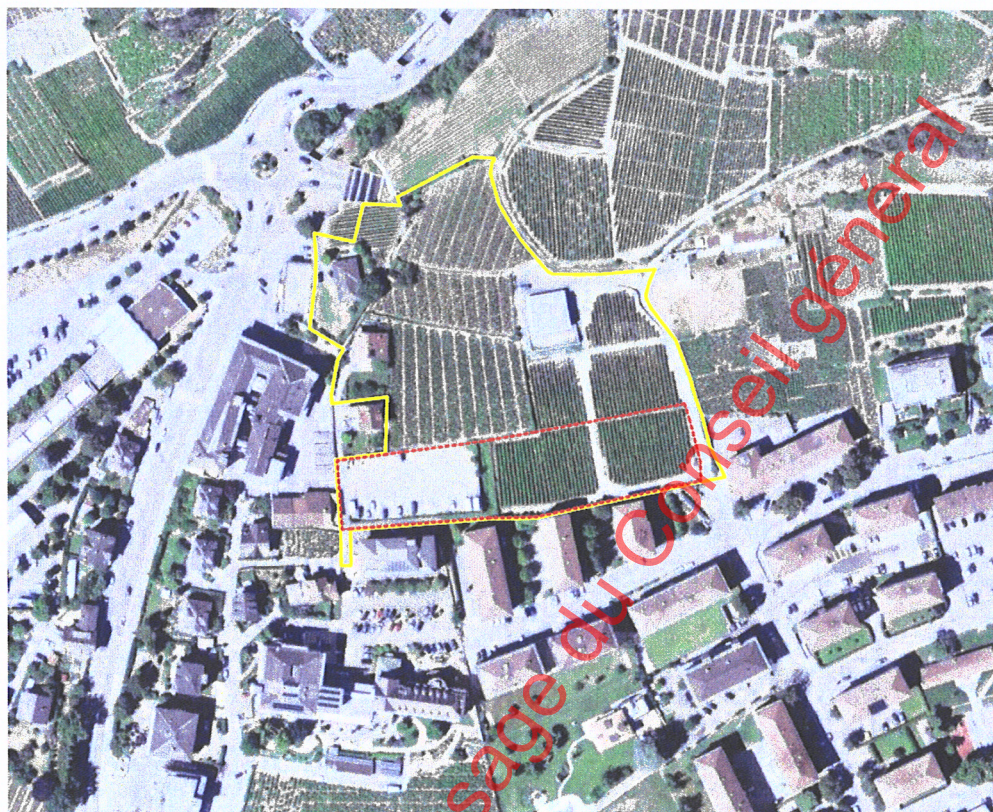
Le 20 mai 2021, le conseil municipal procédait à l'information publique concernant la modification du secteur ouest. Suite à la réception de l'avis de principe favorable des organes cantonaux le 8 mai 2023, le conseil municipal a mis à l'enquête publique les deux procédures coordonnées en date du 24 octobre 2023.

N'ayant reçu qu'une réserve de droit, le conseil municipal soumet aujourd'hui ce dossier à la décision du conseil général.

### PLANIFICATION

La planification du secteur Ouest comprend deux procédures coordonnées :

- la modification partielle du PAZ,
- le plan de quartier.



— Périmètre plan de quartier

- - - Périmètre de la modification partielle du PAZ

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

En trait jaune :

périmètre du plan de quartier

En trait rouge :

périmètre pour la modification partielle du PAZ

### Caractéristiques du secteur

Le périmètre de la modification partielle du PAZ comprend les parcelles n° 1491 (part.), 6550 (part.), 14223 (part.), 14224 et 14225.

Le périmètre du plan de quartier comprend les parcelles n° 1491 (part.), 1510 (part.), 1532, 6547, 6548, 6549, 6550, 6655 (part.), 6551, 14222, 14223, 14224, 14225 et 15996.

### Affectation actuelle

Le PAZ de la commune de Sion, homologué le 28 juin 1989 par le Conseil d'État, affecte l'entier des parcelles en zone d'habitat individuel du coteau sensible.

### Planification

Le projet de Plan de quartier propose la construction de logements collectifs en respectant les qualités intrinsèques du site viticole notamment sur les questions de qualité de traitement des espaces extérieurs.

Le projet nécessite toutefois 2 procédures spécifiques :

- une modification du PAZ ;
- l'adoption d'un Plan de quartier en dérogation.

Ces deux procédures sont régies par les art. 33 LcAT et suivants, menées ici de manière coordonnées.

### Modification partielle du PAZ

Le secteur au sud du périmètre global, affecté aujourd'hui à la zone d'habitat individuel du coteau sensible, est pressenti pour être affecté à la zone centre III. Cette modification vise une meilleure délimitation des zones d'affectation, dans la continuité du bâti existant et en relation à la topographie du site.

L'objectif de cette modification est de requalifier la zone à bâtir sédunoise en utilisant les réserves internes, en privilégiant une densification qualitative et un développement vers l'intérieur, afin d'éviter un mitage du territoire tout en augmentant la qualité des zones à bâtir actuelles.

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

Sans la présente modification, 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.

Ainsi, le projet de modification affecte à la zone centre III les parcelles 1491 (part.), 6550 (part.), 14223 (part.), 14224 et 14225 affectées actuellement en zone d'habitat individuel du coteau sensible.

### Plan de quartier

Le projet de Plan de quartier Platta d'en haut - Ouest, accompagnant la modification de zone susmentionnée, 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 de véhicules pour maintenir une qualité des espaces extérieurs ;
- > Créer des espaces communs collectifs pour renforcer les échanges sociaux ;
- > Présenter un développement par étape.

L'aspect dérogatoire à l'art. 95 du RCCZ porte sur les aspects suivants :

- > Zone Centre III : dérogation à l'obligation d'une toiture à 4 pans afin de permettre une toiture plate jugée plus intégrée au paysage de murs de vigne.
- > Zone d'habitat individuel du coteau sensible : dérogation concernant la hauteur (de 7.5 m à 11.0 m) et au nombre de niveaux, afin de permettre un étage supplémentaire (passage de 2 à 3 niveaux).

Ces dérogations sont motivées comme suit :

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, caractéristiques du paysage. Cette règle améliore la transition entre la limite d'urbanisation de la ville de Sion et la zone viticole non bâtie.

Le Plan de quartier (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' et un gabarit distinctif.

Ce niveau ne s'étend pas sur la surface complète de l'étage. 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.

Il est à noter que ces dispositions réglementaires ont été analysées et préavisées positivement par les services cantonaux compétents, et plus spécifiquement par le service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) pour les questions énergétiques et par celui de l'immobilier et du patrimoine (SIP), section patrimoine bâti, concernant l'insertion paysagère dans le site.

### RECOMMANDATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

- La modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) du secteur Platta d'en haut : secteur ouest, qui vise à intégrer à la zone Centre III les parcelles 1491 (part.), 6550 (part.), 14223 (part.), 14224 et 14225 affectées actuellement en zone d'habitat individuel du coteau sensible.  
S'agissant d'un changement d'affectation au sein de la zone à bâtir et d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, cette modification partielle est réputée constituer un avantage majeur et induire l'augmentation de la valeur du bien-fond : une taxe sur la plus-value au sens de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) devra être prélevée à hauteur de 20 pour cent.
- Le plan de quartier Platta d'en haut – Ouest, en dérogation au règlement communal des constructions et des zones en vigueur.

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

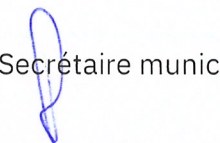
#### VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire municipal



Philippe Ducrey

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal le 11 janvier 2024.

#### Annexes :

- Dossier d'information publique
- Dossier complet avec annexes de la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en haut : secteur ouest et du Plan de quartier « Platta d'en haut – ouest »

Document de travail à l'usage du Conseil général