

MESSAGE DU CONSEIL MUNICIPAL

AU

CONSEIL GÉNÉRAL

concernant

Le plan d'aménagement détaillé (PAD)

TURIN – EST

**en dérogation au règlement communal des
constructions et des zones (RCCZ) de Salins**

Sion, le 25 juillet 2024

CONTENU

Contenu	3
Introduction.....	3
Contexte général	4
Planification.....	7
Plan d'aménagement détaillé	9
Recommandations du conseil municipal	11

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 Plan d'aménagement détaillé « Turin EST » en dérogation au règlement communal des constructions et des zones sur les aspects de mobilité contenus dans le cahier des charges.

Document de travail à l'usage du Conseil général

CONTEXTE GÉNÉRAL

Localisation

Le périmètre concerné par le projet de Plan d'aménagement détaillé (PAD) se situe sur l'ancienne commune de Salins et est délimité :

- > au nord par la route cantonale (nord-ouest) et par la cassure topographique qui détermine deux plateaux, dont celui aval est desservi par une route d'accès existante (nord-est) ;
- > à l'est et à l'ouest par des constructions préexistantes ;
- > au sud par la route de Turin.

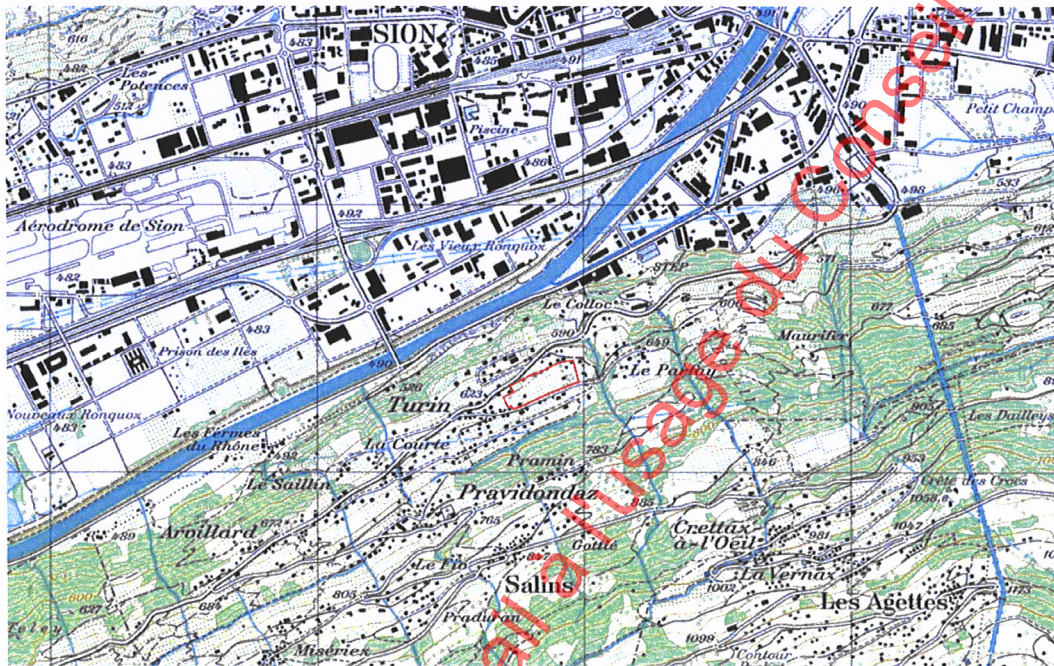


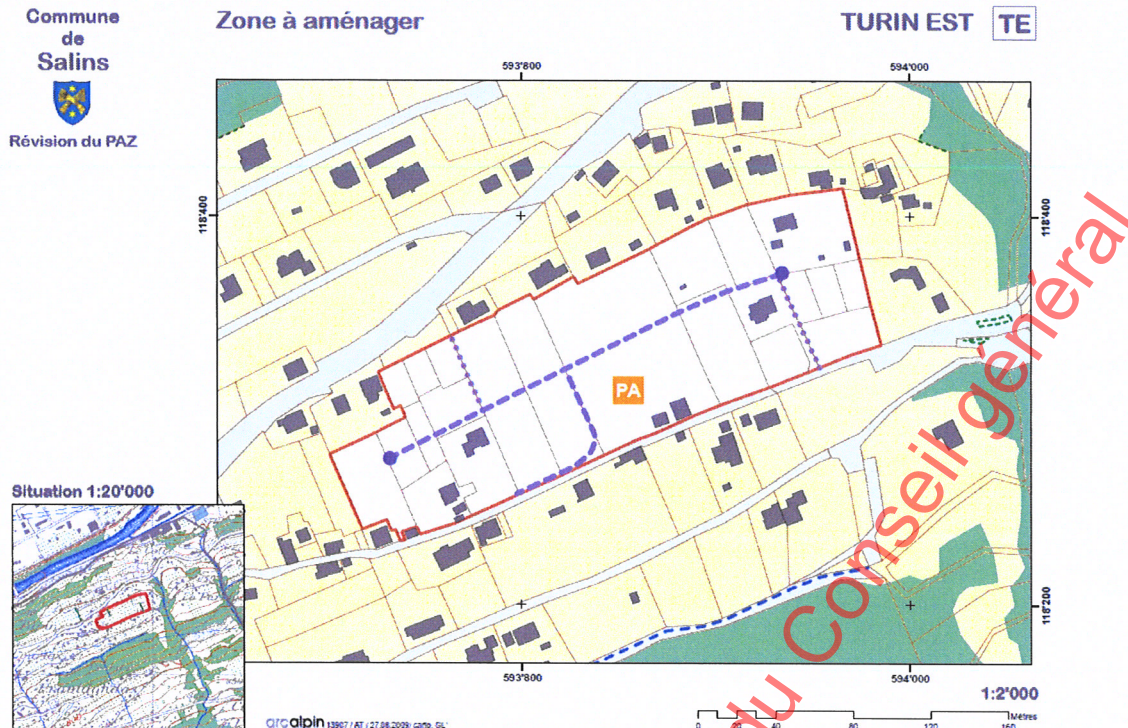
Figure 1 | Extrait de la carte nationale avec indication du périmètre du Plan d'Aménagement Détaillé

Le périmètre du présent PAD comprend actuellement 24 parcelles, soit les numéros 26 à 30, 137 à 143, 145 à 149, 155 à 160 et 2843. Ce secteur fait également l'objet d'un remembrement parcellaire urbain (RPU) de manière à assurer une rationalisation de l'utilisation des terrains. La surface du périmètre du PAD est de 24'367 m².

Affectation actuelle

Le secteur de Turin est fait partie des « zones à aménager » selon le plan d'aménagement des zones (PAZ - adoption par l'assemblée primaire le 6 septembre 2007, homologation par le Conseil d'État le 17 juin 2009 et le 15 novembre 2011), de l'ancienne commune de Salins, actuellement fusionnée avec Sion. Le PAZ de Sion n'ayant pas encore été révisé depuis la fusion, les plans et règlements de zones de l'ancienne commune de Salins sont encore en vigueur pour ce secteur.

Le PAZ affecte la surface concernée en zone résidentielle H30.



Extrait du cahier des charges de la zone à aménager de Turin-est, RCCZ Salins

Cahier des charges du PAD

Le RCCZ rend obligatoire la création d'une planification détaillée (plan d'alignement ou plan d'aménagement détaillé) pour la zone, de manière à contribuer à un développement harmonieux du secteur. Le but de ce plan d'aménagement détaillé est de permettre une densification contrôlée du secteur de Turin-est par la création d'un accès et l'équipement de la partie centrale, tout en conservant les caractéristiques paysagères et urbanistiques particulières du site.

Le cahier des charges pour la zone à aménager (art. 146 RCCZ) précise :

Généralités

Problématique et objectifs d'aménagements

Le cahier des charges concerne les terrains situés à l'est du village de Turin. Ce secteur n'est desservi qu'en périphérie. À l'état actuel, la partie centrale est donc inconstructible (non viabilisée).

L'aménagement projeté est conçu en vue de garantir un accès à la partie centrale du quartier qui risque d'être privée d'accès par des constructions s'implantant en périphérie.

Mesures d'aménagements

Site

Topographie / exposition (Mesures impérative) : l'implantation des bâtiments respectera la topographie. Les mouvements de terre défigurant le site sont à éviter.

Couverture végétale (mesure dispositive) : Sur les terrains non bâtis, les prairies de fauche et les vergers à haute tige sont à entretenir.

Urbanisation

Affectation de base (mesure impérative) : les terrains sont classés dans la zone résidentielle H30.

Planification spécifique (mesure impérative) : un plan d'alignement est établi sur la base du croquis annexé. Le plan d'alignement a comme objectif de réserver le tracé de la route projetée et de régler le rapport à la rue des bâtiments à construire.

Autorisation de construire (mesure impérative) : les constructions sises sur des parcelles à desservir par le projet de route figurant sur le croquis ne seront autorisées qu'après l'approbation du plan d'alignement par le conseil municipal.

État du parcellaire (mesure dispositive) : cas échéant, le parcellaire doit être adapté en fonction du tracé précis de la route d'accès projetée. La restructuration du parcellaire est à coordonner avec l'élaboration du plan d'aménagement détaillé.

Équipements / Accès (mesure impérative) : La route de quartier et les équipements (conduites) seront réalisés aux frais des propriétaires, sous réserve d'une participation communale, selon des plans approuvés par la Ville de Sion.

Circulation

Desserte (mesure impérative) : l'accès à la partie centrale se fera par la route en cul-de-sac figurant sur le croquis, aménagée en rue résidentielle.

Cheminement piétons (mesure impérative) : une liaison nord-sud doit être réservée.

Stationnement (mesure dispositive) : les terrains de stationnement des usagers directs du secteur et d'une partie des visiteurs sont à satisfaire sur fonds privés.

Note

Les mesures impératives doivent être respectées dans leur principe et dans leur détail.

Les mesures 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.

Document de travail à l'usage du Conseil général

PLANIFICATION

Historique

Le présent projet, requis par le règlement communal des constructions et des zones de Salins en vigueur, a fait l'objet de nombreuses procédures préalables et coordonnées :

- Enquête publique de 2018, déposée par la commission cantonale des constructions (CCC).
Sur demande des services cantonaux le dossier a été retiré en raison de la nécessité de procéder à une coordination supplémentaire des procédures de remembrement urbain (RPU) et de desserte du secteur (Projet routier selon la loi sur les routes).
- Enquête publique de 2022, déposée par la CCC.
Sur demande des services cantonaux, le dossier a été ajourné au vu des exigences précisées dans le cahier des charges de Salins (procédure en dérogation : détails ci-après).

Aujourd'hui, pour faire suite à ces demandes des instances supérieures, la commune de Sion mène par le présent dossier une procédure selon les art. 33 ss. LcAT : plan d'affectation spécial dérogeant aux prescriptions du plan d'affectation des zones.

Le 24 octobre 2023, le conseil municipal procédait ainsi à l'information publique préalable concernant le plan d'aménagement détaillé en dérogation.

Procédures coordonnées

Suite à une étude préliminaire effectuée en mars 2016 et présentée aux propriétaires de la zone de Turin-est en juin 2016, la Ville de Sion a décidé de lancer un plan d'aménagement détaillé (PAD) en parallèle d'un remembrement parcellaire urbain (RPU) et d'un projet de construction d'un accès routier. En 2022, ces procédures sont mises à l'enquête de manière coordonnées.

Procédure de PAD en dérogation

Dans le cadre du traitement par les services cantonaux des dossiers coordonnés du remembrement parcellaire urbain (RPU), du plan d'aménagement de détail (PAD) et de la procédure routière, il est apparu que le tracé de la route de desserte proposé dérogeait au cahier des charges Turin-est, du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de Salins dans son tracé et ses raccordements au réseau existant.

De l'avis du SDT sur la base de l'art. 12 LcAT, cette non-conformité induit la nécessité d'une procédure selon les art. 33 LcAT ss (PAD en dérogation – avec décision législative) et non une procédure d'enquête simple (PAD conforme au règlement).

Les procédures coordonnées du remembrement et de la route sont suspendues le temps que la présente procédure soit finalisée.

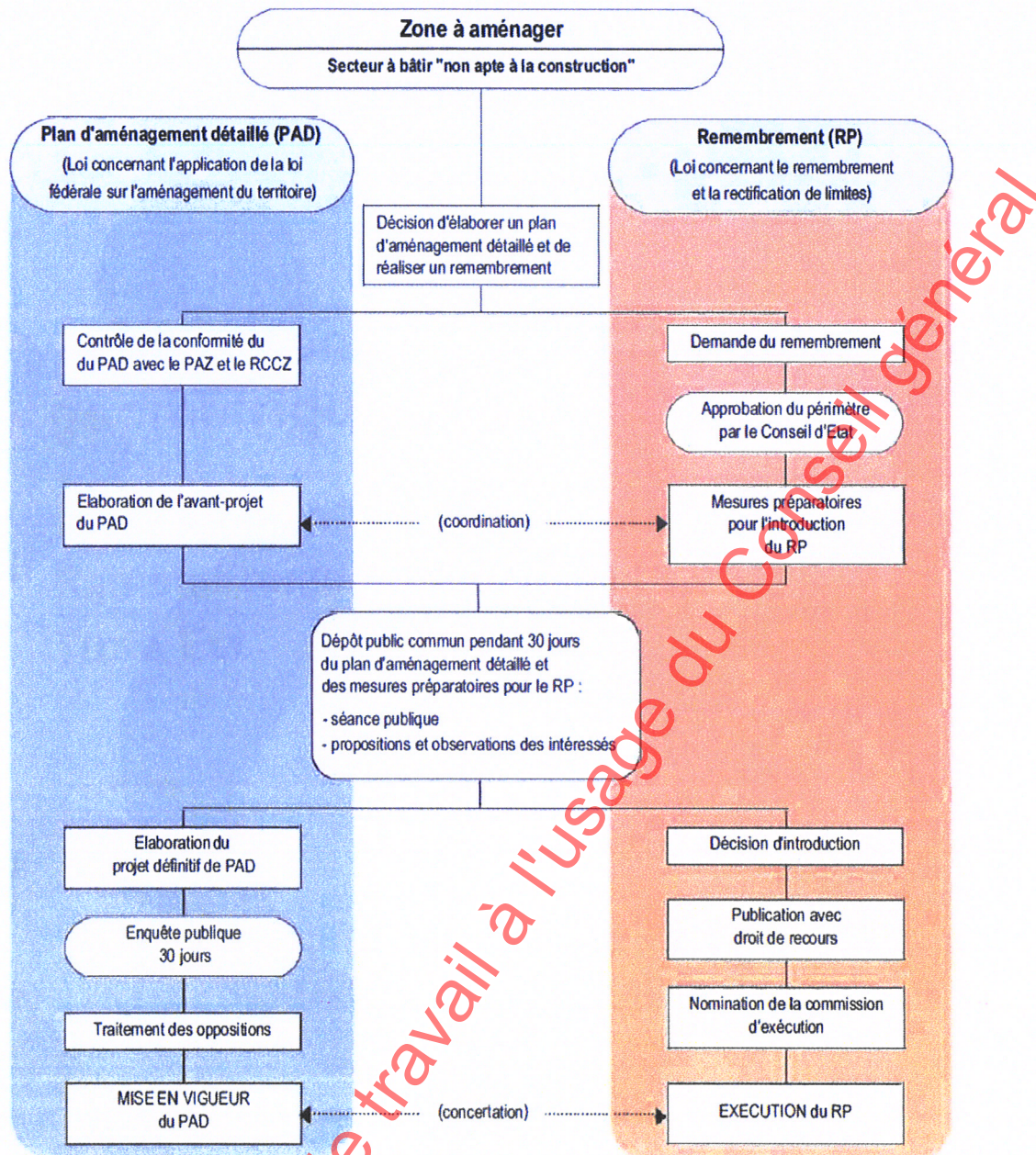


Schéma de coordination des procédures de PAD et de RPU

Justification du projet de tracé routier et de la dérogation

Le cahier des charges du règlement communal des constructions et des zones de Salins établit comme impératif que :

L'accès à la partie centrale se fera par la route en cul-de-sac figurant sur le croquis, aménagée en rue résidentielle.

Le croquis annexé illustre une route de desserte intérieure au secteur parallèle aux courbes de niveaux (barreau horizontal) et reliée à la route de Turin par une rampe perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Cette proposition, établie lors de la révision du RCCZ et du PAZ de Salins ne répond toutefois pas aux problématiques concrètes de la desserte du secteur (projet routier).

En premier lieu, la morphologie du terrain (pente d'environ 30 %) rend la réalisation de la route de liaison entre le barreau horizontal et la route de Turin, selon le croquis du cahier des charges, impossible, les

routes de desserte ne pouvant dépasser le maximum de 12%. La pente du projet routier présentée est ainsi limitée à 9%.

Lors des études, il a de plus été soulevé, qu'une desserte en impasse induirait des problématiques d'entretien importantes et rédhibitoires. En effet, en cas de travaux (canalisation, chaussée) la desserte des accès privés n'est plus assurée.

À ce jour, afin de garantir en tout temps l'accès des véhicules de secours, il est impératif de construire une route avec un accès via la route cantonale 62 Sion-Nendaz et une échappatoire de sortie via la route de Turin.

Ainsi, la solution de desserte présentée, établie sur les normes actuelles, offre une meilleure intégration et une efficacité de l'infrastructure que le schéma du cahier des charges en inadéquation avec les problématiques concrètes.

Ce tracé routier induit de fait une dimension dérogatoire à la procédure de PAD coordonnée.

Procédure d'enquête publique – opposition

Le 6 mars 2024 le conseil municipal a mis à l'enquête publique le présent dossier qui a soulevé une seule opposition. Celle-ci concernait l'aspect routier qui, pour mémoire, n'est pas l'objet de la présente procédure. En effet, le PAD incorpore dans sa proposition d'affectation détaillée le tracé retenu dans le cadre de la procédure routière.

En outre, et dans le cadre de la procédure routière coordonnée, la même opposition a été émise par la même personne. Le 6 octobre 2022, le conseil municipal proposait au Conseil d'Etat de rejeter cette opposition et d'approuver le tracé routier.

Ainsi, dans la mesure de sa recevabilité et pas souci de cohérence, le conseil municipal a, en séance du 25 juillet, écarté cette unique opposition à la procédure de PAD et décidé de soumettre aujourd'hui ce dossier à la décision du conseil général.

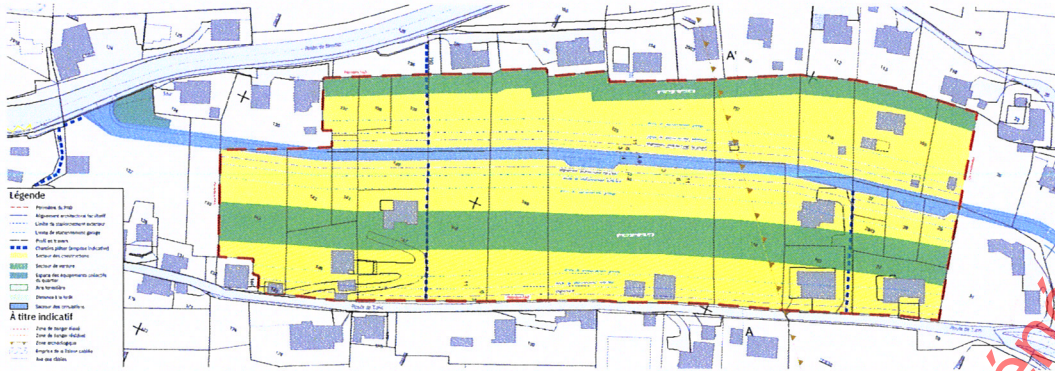
PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

Le secteur de Turin-est est favorable à la construction autant par sa situation géographique proche et bien reliée à un centre urbain que par ses qualités propres d'ensoleillement et de vue. Les caractéristiques paysagères, avec une composition de parcelles libres diversifiées et par la bonne harmonie des constructions existantes, sont à conserver dans le processus de densification du secteur.

Le manque d'accessibilité de la zone induit une multiplication des accès privés qui ont une emprise au sol importante et ne permettent qu'un accès difficile en raison de la forte pente. De plus, la distribution des parcelles n'est pas optimale pour la construction.

La mise en place d'un PAD pour régler l'aménagement futur de la zone, en conjonction avec la construction d'une nouvelle route de desserte et une procédure de RPU, permettra de conserver les qualités du secteur et d'éviter que le développement des accès et des constructions se poursuive de manière chaotique.

Hormis sur la question de la desserte, le PAD proposé répond en tous points aux législations et aux planifications en vigueur.



Extrait du plan

Secteurs

Le périmètre comprend les secteurs suivants :

- secteur de construction ;
- secteur de verdure ;
- secteur des circulations (routes, chemin et stationnement).

Usage du sol

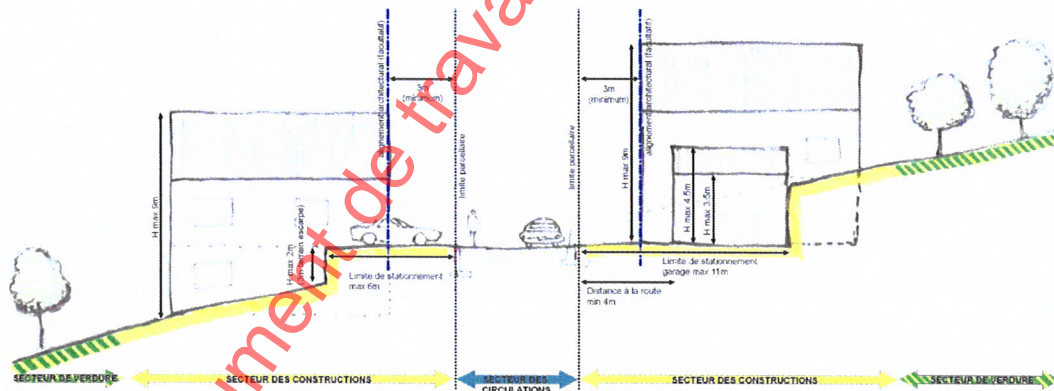
Les prescriptions de la zone résidentielle H30, art. 27 et ss. du RCCZ de Salins en vigueur, sont applicables, notamment :

- Indice d'utilisation de base (IUS) : 0,30.
- Pour une construction de 2 à 3 unités contiguës, l'indice d'utilisation peut être porté à 0,40.

Distance aux limites, gabarits

Les distances à la limite de parcelle définies par le RCCZ sont à respecter.

Le long des voiries un alignement architectural facultatif est défini à 3.0m depuis le bord de la chaussée. Il prime sur la distance aux limites de manière à permettre la constitution d'une rue résidentielle animée.



Coupe illustrative

Gabarit

La longueur maximale des façades est de 25 m, mais elle doit être subdivisée en unités distinctes (toiture, décalage de façades, etc.) de maximum 12 m de façade.

En cas de construction contiguës, les volumes de chaque unité doivent être distincts (toiture, décalage de façades, etc.)

L'orientation des bâtiments sera parallèle ou perpendiculaire aux routes ou à la pente du terrain naturel, avec une variation possible de maximum 10°.

La typologie des constructions doit s'adapter au terrain naturel ; les mouvements de terrain disproportionnés au volume de la construction sont proscrits.

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Sur la base des explications qui précèdent, le conseil municipal propose au conseil général d'adopter ce projet de plan de quartier « Turin EST », en dérogation au cahier des charges du 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, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'expression de nos salutations distinguées.

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal le 25 juillet 2024.

VILLE DE SION

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire



Frédéric Delessert

Annexes :

- > Dossier d'information publique et annexe ;
- > Dossier et annexes du projet de plan de quartier « Turin EST » :
 - Pièce 1 – Localisation (plan)
 - Pièce 2 – Situation périmètre (plan)
 - Pièce 3 – Situation projetée (plan)
 - Pièce 4 – Coupes
 - Pièce 5 – Règlement
 - Pièce 6 – Rapport d'aménagement
 - Pièce 7 – Rapport bruit
- > Opposition, PV de conciliation et extrait du PV de la séance du conseil municipal levant l'opposition.