



RAPPORT

***de la commission d'environnement et
d'urbanisme***

au

CONSEIL COMMUNAL

Concernant

***La modification partielle du Plan d'affectation
des zones et Plan de Quartier Platta d'en Haut-
Ouest***

Selon le message du Conseil Municipal au Conseil
général du 11 janvier 2024

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères générales et Messieurs les Conseillers généraux,

La Commission d'Environnement et d'Urbanisme a été chargée de l'examen du message concernant les procédures coordonnées de la modification partielle du PAZ du secteur de Platta d'en haut – ouest et du Plan de quartier « Platta d'en haut-ouest ».

La CEU remercie M. le Vice-président Christian Bitschnau et M. le chef de service Vincent Kempf ainsi que M. l'urbaniste Xavier Oreiller pour la présentation et les réponses aux questions de la commission lors de la rencontre du 27 février 2024.

La Commission s'est réunie à 2 reprises pour examiner la demande.

I ENTREE EN MATIERE ET VOTE D'ENTREE EN MATIERE

La Commission a pris connaissances des documents concernant l'objet précité.

L'entrée en matière a été acceptée à l'unanimité des 10 membres présents.

II EXAMEN DU PROJET

Le message porté à ce jour à l'examen de la commission a pour objectif de valider la modification partielle du PAZ et le PQ secteur Platta d'en haut ouest.

Aujourd'hui, ce secteur est en zone d'habitat individuel coteau sensible. On y observe une unité paysagère constituée de vignobles et murs de vignes en secteur de protection ISOS avec un point de vue unique sur les châteaux, en bordure des vignobles et bisse de Clavau. Il s'agit donc d'un secteur privilégié, d'une surface totale de 16'466 m².

La mise en zone réservée en 2009 avait permis un temps de réflexion pour l'aménagement adéquat de ce secteur. En outre, dès 2010, l'ensemble des parcelles ont été acquises par l'un des propriétaires d'une villa sise sur le secteur et la « société Valère & Tourbillon SA » a été constituée pour encadrer le développement qualitatif de ce nouveau quartier.

La modification partielle du PAZ porte sur les parcelles qui se situent au pied du secteur en prolongement des immeubles existants. Dans cette partie basse, et par souci de continuité avec les constructions voisines, il paraît justifié d'autoriser la construction d'immeubles de mêmes gabarits que ces derniers. Ainsi, pour ce secteur, la modification de zone est cohérente et respecte la morphologie du site. Dans le cadre de la construction du secteur, l'augmentation de la densité inhérente au projet est sujet à une plus-value qui sera évaluée par le canton.

Le Plan de quartier déroge au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) :

- A la zone centre III qui demande des toitures à 2 et 4 pans : pour l'image globale du quartier, le PQ propose des toitures plates en rappel des murs de vignes.
- Aux constructions sur 2 niveaux : ponctuellement, quelques bâtisses auront 3 niveaux permettant ainsi une diversité de constructions et un dégagement du terrain au sol.

Cette diversité des volumes ne préterite pas la qualité des constructions et participe à des percées pour des vues sur les châteaux, le rapport entre les pleins et vides est important. La dérogation proposée est mesurée.

Suite à l'information publique, il n'y a pas eu d'oppositions, mais une réserve de droit de l'association du quartier de Platta.

Accès

La CEU s'est inquiétée du traitement des accès à ce nouveau quartier. En effet, le Chemin du Mont, chemin historique inscrit à l'IVS va voir sa fréquentation augmenter considérablement. D'après l'étude de trafic, le surplus de voitures attendu ne devrait pas perturber les résidents de manière incompatible. Cependant, un élargissement de la route actuelle devra probablement être effectuée et modifier l'aspect actuel du chemin du Mont. Ce serait peut-être l'occasion d'étudier un prolongement de la zone de rencontre ainsi qu'une possibilité de réduire les places de stationnement en bordure de la route actuelle, tout en conservant une possibilité de stationnement pour accéder aux commerces de proximité. Une réflexion sur la mutualisation des places pour les résidents dans les parkings prévus dans le plan de quartier doit être mise en œuvre.

Concernant les cheminements piétons, l'accès à l'ouest du secteur, propriété de la Ville sera conservé. D'autre part, la CEU a suggéré de conserver une perméabilité piétonne d'Est-Ouest au sud du secteur, proposition soutenue par la Ville. Ainsi, « pour la forme, la validation par le Conseil général du message du Conseil municipal assortie d'une obligation à l'inscription d'une servitude de passage public à pied et à vélo serait nécessaire pour la suite du processus » selon le courrier de M. Kempf.

Végétation

Le PQ montre clairement dans sa vision la volonté de garder des traces du vignoble par son règlement avec une typologie précise des plantes autorisées pour les aménagements extérieurs. Des espaces collectifs sont également indiqués. La CEU espère que ces espaces de jeux resteront végétalisés et des lieux de fraîcheur au milieu des constructions.

Les toitures plates pourront être végétalisées sans préteriter la pose des panneaux photovoltaïques.

Question subsidiaire :

Le règlement du plan de quartier déroge aux règles de constructions de la zone coteau sensible en donnant la possibilité d'augmenter la densité, ainsi que la hauteur des bâtiments, dans un but d'amélioration qualitative du projet d'ensemble.

Est-ce que cette démarche de dérogation à des fins qualitatives a déjà été utilisée sur d'autres périmètres/projets/révisions de zones/PQ/PAD sur la commune de Sion ? Le cas échéant pouvez-vous nous indiquer dans quels cas ?

Réponse : En préambule, nous précisons que ce plan de quartier déroge aux aspects de hauteur et de toiture, et non pas de densité qui reste la même que celle autorisée par le RCCZ en vigueur dans le cas de la réalisation d'une planification spéciale. Les droits à bâtir sont ainsi strictement identiques aux prescriptions en vigueur, mais répartis de manières différentes (hauteur supplémentaire, donc emprise au sol diminuée).

Concernant l'aspect dérogatoire, et de manière générale, toute dérogation doit viser à améliorer la qualité de l'ensemble. En particulierisant légèrement l'une ou l'autre prescription matérielle, l'objectif premier est que celle-ci réponde de manière adéquate au contexte et/ou aux principes d'organisation du projet.

D'ailleurs, l'art 98 du RCCZ précise ainsi : « Le Conseil municipal peut exceptionnellement déroger aux dispositions du présent règlement si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adapte pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés. »

Les art. 60 al. b et 61 al. b du RCCZ rappellent son potentiel usage dans le cadre de planification spéciale / plan de quartier / plan d'aménagement détaillé. Toutefois, et selon l'art. 33 de la LcAT, ce type de procédure induit un délai de traitement plus long (procédure législative avec homologation par le Conseil d'Etat, en lieu et place d'une procédure de compétence de l'exécutif seul), et est donc moins répandu et réservée à certains cas uniquement (c'est le cas qui nous intéresse ici avec la spécificité du changement de zone en plus).

En terme d'exemples, nous pouvons citer celui très similaire du plan de quartier « Avenue du Petit Chasseur », en dérogation et accompagné d'une modification du plan d'affectation : entrée en force en 2023, il oblige dans ce secteur affecté à la zone centre III la réalisation de toiture plate.

Comme autre exemple de planification spéciale non accompagnée d'une modification de zone, nous pouvons citer le cas du plan d'aménagement détaillé de Turin-Est à Salins (enquête prochaine) qui proposera une dérogation aux prescriptions du cahier des charges concernant la desserte afin que celle-ci puisse s'adapter de manière plus adéquate aux contraintes locales que ce que le schéma d'aménagement prévoyait.

Enfin, et pour compléter le tableau des types de dérogation, précisons que son usage dans le cadre de projet de construction est lui plus répandu (cf. article 98 RCCZ supra), puisque sans incidence sur la procédure. Il peut ainsi dans certains cas améliorer la qualité des aménagements extérieurs par exemple, en dérogeant notamment aux alignements routiers.

III CONCLUSION DE LA COMMISSION

La procédure de modification du PAZ et l'adoption du PQ sont menées en parallèle. Cette manière de faire a l'avantage de présenter un projet réfléchi, de qualité avec un règlement complet et étoffé. A l'instar d'autres modifications de zones présentées pour examen à la CEU, le projet de Platta d'en haut montre un plan de quartier précis et une volonté claire dans le développement de ce quartier.

Le PQ présente une ligne directrice réfléchie en lien avec les qualités actuelles du site et pourra servir d'exemple au développement futur de la partie est du quartier.

L'ensemble des qualités intrinsèques du secteur avec ses valeurs paysagères (vignobles) et de points de vue sur les châteaux sont respectées. De manière générale, on peut regretter la disparition de secteurs non urbanisés (vignobles, friches, vergers, etc.) qui sont en zones à bâtir certes, mais qui marquent le paysage sédunois, et sont aussi des îlots de verdure et de fraîcheur en voie de disparition.

Concernant les accès, le réaménagement du chemin du Mont devra s'intégrer dans un quartier résidentiel de qualité. De plus, les cheminements piétons accédant au bisse de Clavau devront rester accessibles aux promeneurs en tout temps. Et suite à la présentation du message, il est convenu qu'une obligation à l'inscription d'une servitude de passage public à pied et à vélo est l'une des conditions d'approbation de ce message par le Conseil général.

Enfin, la CEU s'est intéressée à la question de la plus-value consécutive de l'augmentation de l'indice. La loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (LcAT), donne la possibilité aux communes d'introduire le prélèvement d'une plus-value pour les cas d'augmentation des possibilités de construire (densification) sans changement d'affectation. Ainsi, le propriétaire dont l'indice de construction a augmenté devra verser une taxe à la commune sur un fonds dévolu à l'intérêt public. Cette compensation des avantages découlant d'une mesure d'aménagement du territoire peut être fixée à hauteur de 20%, soit le minimum imposé par le droit fédéral. La Ville devra définir rapidement cette plus-value et élaborer une directive pour ce fonds afin que cet argent soit réparti sur l'ensemble de la commune et pas seulement sur le quartier Ronquoz 21.

IV VOTE FINAL

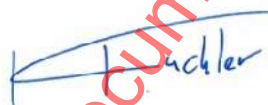
La CEU accepte à l'unanimité des membres présents le message concernant

- la modification partielle du plan d'affectation des zones (PAZ) Platta d'en Haut-Ouest (affectation à la zone centre III de parcelles actuellement affectées à la zone d'habitation individuel du coteau sensible)
- et l'adoption du plan de quartier en dérogation au RCCZ sur les aspects de toiture et de hauteurs.

Sion, le 7 mars 2024

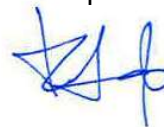
Pour la commission d'environnement et d'urbanisme

Fabien Kuchler



Président

Mireille Hofmann Jacquod



Rapporteure

Liste des présences :

Nom	27.02.2024	7.03.2024
Fabien Kuchler	X	X
Sophie Bourban-Mathis	X	X
Mireille Hofmann Jacquod	X	X
Michaël Bernhard	X	X
Vincent Boand	X	-
Lionel Gapany	X	X
François Meyer	X	X
Florian Micheloud	X	X
Edouard Rey	X	X
Annie Thiesoz Reynard	X	X

Document de travail à l'usage du Conseil général