

SALINS : ZONE À AMÉNAGER DE TURIN-EST

Plan d'aménagement détaillé

Rapport explicatif (47 OAT) – Pièce 6

Hiver 2024

Enquête publique

Document de travail à l'usage du Conseil général

Mandataire

Espace Territoire sa
M. Fabien Forré
Route de Chandoline 25 b
1950 Sion
T 027 323 67 52
F 027 323 67 54
M info@espaceterritoire.ch

Contact

VILLE DE SION
URBANISME ET MOBILITE
Rue de Lausanne 23
Case postale 2272
1950 Sion 2
T 027 323 27 00
M urbanisme@sion.ch

CONTENU

Contexte.....	5
1. But du rapport.....	5
2. Procédures antérieures.....	5
3. Résultat de la consultation publique.....	6
4. Objectifs du PAD.....	8
5. Périmètre du plan.....	9
Conformité aux planifications et aux bases légales.....	10
1. Procédure.....	10
2. Bases légales.....	10
Justification et description du projet.....	11
1. Justification du besoin.....	11
2. Affectation du sol.....	11
3. Equipements.....	11
4. Paysage et environnement.....	12
5. Urbanisation et foncier.....	22
6. Mobilité et stationnement.....	23
Conclusion.....	24

Document de travail à l'usage du Conseil général

Document de travail à l'usage du Conseil général

CONTEXTE

Le secteur de Turin Est fait partie des « zones à aménager » selon le plan d'aménagement des zones (PAZ) de l'ancienne commune de Salins, actuellement fusionnée avec Sion. Le PAZ de Sion n'ayant pas encore été révisé depuis la fusion, les plan et règlement de zones de l'ancienne Commune de Salins sont encore en vigueur pour ce secteur.

Situé à quelques minutes de la ville de Sion, à laquelle il est relié par des transports publics, avec une vue dégagée et sur un terrain ensoleillé, le secteur est un endroit favorable pour la construction de logements. Le périmètre est situé en zone à bâtir, mais le secteur n'est desservi et équipé qu'en périphérie. De ce fait, la partie centrale n'est actuellement que difficilement constructible.

Suite à une étude préliminaire effectuée en mars 2016 et présentée à une partie des propriétaires de la zone de Turin Est en juin 2016, la Commune de Sion a décidé de lancer un Plan d'Aménagement Détaillé (PAD) ainsi qu'un Remembrement Parcelaire Urbain (RPU) conçu en parallèle avec le PAD, pour rationaliser l'aménagement de la zone.

L'étude préliminaire a révélé le besoin de créer une nouvelle route de desserte pour permettre un aménagement rationnel. L'intégration de cette nouvelle route dans le projet d'aménagement a induit une modification du périmètre d'étude et la nécessité d'inclure dans le RPU et dans le PAD des parcelles complémentaires afin de garantir une vision d'ensemble cohérente.

1. BUT DU RAPPORT

Le présent rapport doit expliquer la clause du besoin et démontrer la conformité du plan d'aménagement détaillé (PAD) du secteur de Turin Est:

- > au plan d'affectation des zones (PAZ) et au règlement communal des constructions (RCCZ) de la Commune de Sion, respectivement de l'ancienne Commune de Salins;
- > aux principes de l'aménagement du territoire définis par les Lois fédérale et cantonale sur l'Aménagement du Territoire (LAT et LcAT) ;
- > au Plan Directeur Cantonal et au Concept Cantonal de Développement Territorial ;
- > conformément à l'Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire (OAT, art.47, al.1).

Ce document accompagne le plan et le règlement mis à l'enquête.

2. PROCÉDURES ANTÉRIEURES

Une première enquête publique a été déposée par la CCC en 2018. Sur demande des services cantonaux le dossier est retiré, en raison de la nécessité de procéder à une coordination des procédures de remembrement urbain (RPU) et de desserte du secteur

(Projet routier). En effet, la Commune de Sion n'a pas tenu compte des résultats de l'étude préliminaire soulevant la nécessité de créer une nouvelle route de desserte. Pour assurer une vision d'ensemble cohérente, il aurait fallu coordonner les trois procédures, d'autant plus que le projet routier demande d'intégrer d'autres parcelles, modifiant en conséquence le périmètre d'étude. Autrement dit, la route doit être incluse dans le RPU et dans le PAD.

Une seconde enquête publique est déposée par la CCC en 2022, avec coordination du Plan d'Affectation Détaillé (PAD), du Remembrement Parcellaire Urbain (RPU) et du projet routier. Sur demandes des services cantonaux, le dossier est à nouveau retiré, en raison d'un choix de procédure erroné au vu des exigences précisées dans le cahier des charges de Salins (encore en vigueur), laquelle aurait dû être une procédure de dérogation. Conformément au cahier des charges de Salins, il est effectivement apparu que le tracé de la route de desserte proposé dérogeait au cahier des charges de Turin-est, du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) de Salins dans son tracé et ses raccordements au réseau existant. Selon l'avis du SDT, cette non-conformité induit, selon l'art. 12 LcAT, 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).

De manière plus détaillée, le cahier des charges 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 ». Or, le croquis annexé (voir p.8 ci-après) illustre une route de desserte inférieure au secteur, parallèle aux courbes de niveaux et reliée à la route de Turin par une rampe perpendiculaire cette fois aux courbes de niveaux. Cette proposition établie lors de la révision du PAZ-RCCZ de Salins ne répond pas aux problématiques concrètes de la desserte du secteur. D'une part, la morphologie du terrain (pente d'environ 30%) rend la réalisation de la route de liaison avec la route de Turin impossible (les routes de dessertes ne peuvent dépasser 12% de pente). La pente du projet routier est quant à elle limitée à 9%. D'autre part, une desserte en impasse comme celle prévue induit des problématiques d'entretien importantes et réhabilitoires. Si des travaux doivent être menés (canalisations, chaussées), la desserte des accès privés n'est plus assurée. Il est alors 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 offre une meilleure intégration et une efficacité de l'infrastructure. Le tracé développé n'est pas remis en question mais la procédure de PAD doit être adaptée.

Pour faire suite aux demandes des instances supérieures, la Commune de Sion a initié en 2023 la présente procédure selon l'art. 33LcAT : plan d'affectation spécial dérogeant aux prescriptions du plan d'affectation des zones. L'information publique cette fois selon art.33LcAT, moins détaillée, a été ouverte le 24 octobre 2023 et a permis de présenter à la population l'avant-projet du Plan d'Affectation Détaillée (PAD) pour le secteur Turin-est de Salins (voir p. 8 ci-après).

3. RÉSULTAT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Selon l'art.33 LcAT, l'avant-projet du Plan d'Affectation Détaillée (PAD) Secteur Turin-est a fait l'objet d'une information publique, publiée dans le bulletin officiel du Valais le 27.10.2023 (BO n°43), donnant un délai de 30 jours pour faire des remarques et participer à l'établissement des plans (art. 4 al. 2 LAT) de l'avant-projet de modification du PAD. La Commune de Sion a reçu deux observations. Leur prise en compte est détaillée ci-après.

Une première remarque (22.11.2023) fait état d'un refus catégorique du PAD, sans détail. Une seconde (22.11.2023), fait part de multiples observations détaillées :

L'observation repose essentiellement sur l'art.146 du RCCZ de Salins (PAD TE), lequel dit : « *la zone aménagée doit garantir un accès et un équipement dans la partie centrale par la création d'une rue résidentielle et aménager. Et pour le cheminement piéton, une liaison Nord-Sud doit être aménagée* ». Aucune liaison de la rue résidentielle avec le chemin de Tirbovet n'est prévue dans le cahier des charges. Quant aux motifs de dérogations à cet art.146 du RCCZ, ils ne résistent pas à l'examen :

1. *La morphologie du terrain ne justifie pas la création d'une liaison entre la route de desserte et le Chemin du Tirbovet.*
 - > Remarque écartée car il a été soulevé lors de l'étude qu'une desserte en impasse induirait des problématiques d'entretien importantes et rédhibitoires. La création d'une échappatoire pour la route de Desserte vers le Chemin de Tirbovet est pertinente. En outre, la desserte présentée constitue une solution plus que satisfaisante et efficiente.
 2. *Les inconvénients induits par des travaux sur la route de desserte, bien que peu probables, peuvent être gérés par des moyens organisationnels. De plus, d'éventuelles restrictions d'accessibilité en cas de travaux sont moindres au regard des charges de transit et nuisances liées induites pas le nouveau tracé.*
 - > Remarque écartée car la nouvelle route a pour but de desservir les futures habitations du PAD. Aucun trafic supplémentaire n'est attendu. Emprunter cette route ne constitue pas un passage préférentiel (raccourci) pour les usagers externes (possibilité limiter lavitesse, panneau bordiers autorisés ? contraindrait à utiliser la Rte de Turin).
 3. *Assurer l'accès aux véhicules de secours avec une échappatoire via la route de Turin est un argument infondé, ne reposant sur aucune base légale. Les rues résidentielles en impasse sont courantes. En outre, les véhicules de secours emprunteront la route cantonale (le détour par la route de Turin est trop coûteux en termes de temps).*
 - > Remarque écartée car l'accès aux véhicules de secours ne peut être remis en question car il est impératif. L'échappatoire via la route de Turin permettra d'éviter des manœuvres périlleuses et laborieuses pour les véhicules de secours, possiblement imposants.
- 5.4. *La Commune a parlé d'efficience de l'infrastructure, or il s'agit d'un surcoût inutile et non prévu dans le cahier des charges.*
- > Observation écartée car au vu du Plan d'Affectation Détaillé (PAD) de Turin Est et de son remembrement parcellaire (dans un but plus large de densification contrôlée du secteur), la création de cette desserte a été jugée nécessaire selon une étude préliminaire. En effet, le centre de cette « zone à aménager » doit être équipée, sinon restera inconstructible. La coordination des trois procédures assure l'aménagement rationnel et réfléchi de ce secteur.
- 7.5. *Une place de rebroussement présenterait l'avantage de limiter le trafic, les nuisances et les risques liés.*
- > Proposition non retenue. Comme répondu au point 1, la création d'une échappatoire est justifiée. En outre, il ne serait pas raisonnable d'impacter davantage certains propriétaires en imposant une place de rebroussement. Cette solution n'est pas envisageable.
- > Enfin, ce n'est aucunement le tracé qui est remis en question dans la présente information, mais uniquement la procédure du PAD, laquelle a dû être adaptée.

4. OBJECTIFS 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) vise les buts suivants :

Circulation

Garantir un accès et un équipement de la partie centrale par la création d'une rue résidentielle, et aménager une liaison nord-sud avec un cheminement piéton.

Site

Respecter la topographie lors de l'implantation des bâtiments. Conserver et entretenir les prairies et vergers existants sur les terrains non bâtis

Urbanisation

Conserver l'affectation actuelle en « zone résidentielle H30 », destinée principalement à des habitations familiales en ordre dispersé. Établir un Plan d'Alignement pour réserver le tracé de la route et régler le rapport à la rue des bâtiments à construire. Au besoin, adapter le parcellaire en fonction du tracé de la route d'accès, en coordination avec le Plan d'Aménagement détaillé.



Figure 1 | Schéma de la zone à aménager de Turin Est

Extrait du règlement des constructions et des zones de la commune de Salins

5. PÉRIMÈTRE DU PLAN

Le périmètre du présent PAD est déterminé par la construction d'une nouvelle route de desserte traversant le site. Il comprend actuellement 24 parcelles, soit les numéros suivants 26 à 30, 137 à 143, 145 à 149, 155 à 160 et 2843. Ce secteur fera l'objet d'un RPU de manière à assurer une rationalisation de l'utilisation des terrains. La surface du périmètre du PAD est de 24'367 m².

Les coordonnées de la zone sont E2'583'790 / N1'118'305.

Le périmètre 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 :

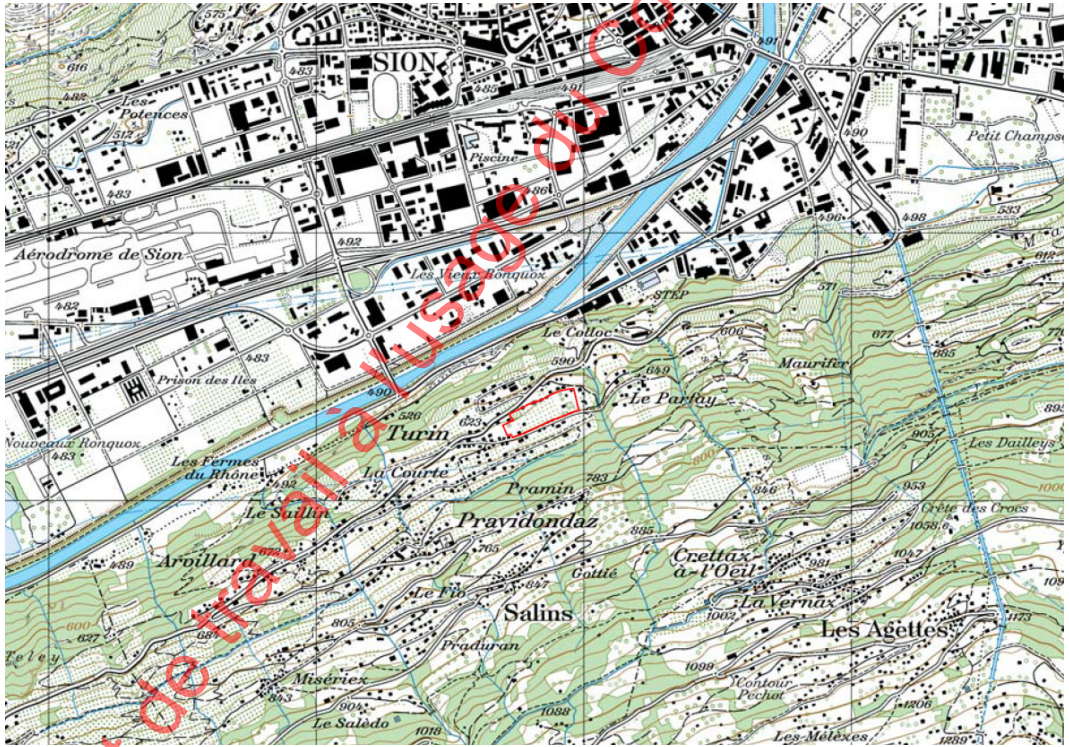


Figure 2 | Extrait de la Carte Nationale avec indication du périmètre du Plan d'Aménagement Détaillé

CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS ET AUX BASES LÉGALES

1. PROCÉDURE

La Ville de Sion est l'initiateur du projet. Elle agit conformément au cahier des charges de la zone à aménager de Turin Est à Salins, sur la Commune de Sion, qui rend obligatoire la mise en place d'une planification détaillée de la zone.

Le présent plan d'aménagement a été présenté et discuté avec une partie des propriétaires de la zone lors de séances d'information et de participation, conformément à l'art.4 LAT : « les autorités (...) veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans ». Il doit être approuvé par le Conseil Municipal avant sa mise à l'enquête publique.

Conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et aux conditions fixées dans le règlement communal des constructions, la procédure ordinaire d'autorisation des plans de construire est applicable.

La réalisation du PAD est à coordonner avec le RPU prévu sur la zone à aménager, conformément à la fiche A.5.2 du Plan Directeur Cantonal : « assurer la coordination nécessaire entre les plans d'affectation spéciaux et (...) les remboursements (...) en prenant en considération l'ensemble des intérêts en présence ».

2. BASES LÉGALES

Le présent PAD est conforme en tous points au PAZ et au RCCZ en vigueur, donc selon la LcAT art.12 al.4 : « (...) la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable ». Il est également conforme aux planifications et aux bases légales supérieures, notamment :

- > à la LAT, en particulier les art. 1, 3, 4, 5, 15/15a, 19, 20
- > à la LcAT, en particulier les art. 1, 2, 3, 12, 14, 17, 21, 34 à 40
- > au Plan Directeur Cantonal, en particulier les fiches :
 - o A.8 : protection, gestion et valorisation du paysage
 - o C.1 : dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat
 - o C.2 : qualité des zones à bâtir
 - o D.5 : mobilité douce quotidienne (MDQ)
- > au Concept Cantonal de Développement Territorial
- > au Projet Agglo Valais Central, notamment à la mesure :
 - o M9.5 : réaménagement de la traversée du village de Turin

JUSTIFICATION ET DESCRIPTION DU PROJET

1. JUSTIFICATION DU BESOIN

La commune souhaite favoriser une densification de la zone tout en respectant son identité paysagère et bâtie. Le présent PAD précise les mesures particulières d'aménagement du secteur de Turin-Est pour une utilisation judicieuse et rationnelle du sol (LcAT art.12, al.2). Il permet :

- > la mise en place des voiries et réseaux d'infrastructures sur l'ensemble du périmètre
- > la préservation des valeurs naturelles, paysagères et bâties du site
- > la réglementation précise quant à l'aménagement du sol, l'implantation et la volumétrie des constructions, les aménagements extérieurs
- > l'introduction du remembrement parcellaire urbain

2. AFFECTATION DU SOL

Le périmètre est entièrement affecté en zone résidentielle H30, régie par les art.26 à 28 du RCCZ.

L'est du périmètre est concerné par une zone de protection archéologique, régie par les articles 62 et 63 du RCCZ (parcelles 26,27,28,29,30, 155, 156, 157 ,158 ,159 ,160, 2843)

3. EQUIPEMENTS

Le secteur est équipé à l'amont (Route de Turin) et partiellement à l'aval (Route de Nendaz). Sa partie centrale manque de toutes les infrastructures d'équipement. De plus, la desserte amont est étroite et se termine en impasse. Plusieurs routes d'accès privées desservent aussi quelques groupes de maisons existantes, autant depuis la route cantonale que depuis la route de Turin. La pente importante du terrain rend ces accès relativement difficiles.

Le projet d'aménagement et d'équipement de la zone répond ainsi à la LAT art.15a, 19 et 20 et à la LcAT art.14 et 17 par la création d'une nouvelle route et la mise en place d'un remembrement parcellaire. Le plan des équipements est défini dans le dossier du RPU.

La future route de desserte sera propriété de la Commune de Sion. Le financement des travaux fera l'objet d'un appel en plus-value pour l'ensemble des propriétaires de la zone. La construction de la nouvelle route permettra aussi d'équiper la zone avec un réseau d'eau et d'égouts. Les chemins piétons bénéficieront d'une servitude de passage sur les terrains privés. L'entretien des routes et chemins sera assuré par la Commune de Sion.

L'infrastructure communale de collecte de déchets ne répond pas intégralement aux besoins d'un nouveau quartier. Les déchets ménagers seront collectés dans l'espace destiné aux équipements collectifs du quartier.

4. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

4.1. Concept

4.1.1. Site

Le secteur offre une vue dégagée sur le paysage lointain : à l'ouest vers le Haut-de-Cry et le Grand Chavallard, à l'est sur la colline de Lens et en arrière-plan sur les Alpes du Haut-Valais et le Bietschhorn. Il surplombe aussi la plaine du Rhône.

L'ouverture sur la plaine implique des nuisances sonores légères dues à l'aéroport et à l'autoroute. De plus, la Route de Nendaz en aval du site est relativement circulante, générant des nuisances sonores (voir rapport bruit).

Le site reste pourtant relativement calme et bien adapté à l'habitation. L'implantation de commerces de proximité et d'activités artisanales peu bruyantes et compatibles avec l'habitat sont aussi admises, en accord avec le RCCZ.

Le paysage du site est caractérisé par une composition de parcelles agricoles diversifiées, avec une alternance de champs et prés, de vignes et de vergers à hautes-tiges. Des murets structurent la partie est du site en plusieurs étages. Le mélange de couleurs et de textures forme un site particulièrement riche et harmonieux au niveau paysager. Une pente régulière et relativement importante assure un bon ensoleillement et une vue dégagée, mais complique les accès aux parcelles et limite les typologies constructives adaptées.

4.1.2. Paysage

Les qualités paysagères existantes sont à mettre en valeur et à conserver lors de l'urbanisation du site, en accord avec les stratégies d'aménagement fédérales (LAT, art.3 al.2 : « le paysage doit être préservé (...) ») et cantonales (CCDT stratégie 1.4, PDC révisé fiche A.8 : marche à suivre pour les communes n° c et d : « Les communes introduisent (...) des principes de qualité architecturale et d'intégration au terrain naturel pour les constructions et les aménagements extérieurs. (Elles) ont recours, dans les cas sensibles, à une planification spéciale au sens de l'art.12 LcAT pour assurer, par des mesures d'aménagement adéquates, l'intégration paysagère de l'urbanisation (...) »).

Pour sauvegarder les vues vers le paysage lointain et l'ensoleillement général, la construction en ordre individuel ou contigu et la longueur des façades limitée à 25m assure des ouvertures entre les volumes bâtis. Une urbanisation par petites unités ainsi que la limitation des mouvements de terrain dans les aménagements extérieurs permettent une meilleure intégration dans un paysage en pente. La structure paysagère de parcelles agricoles diversifiée est à conserver dans la mesure du possible lors de l'aménagement des espaces extérieurs d'habitation. Les bandes de verdure inconstructibles sur les parcelles et les mesures imposées pour les aménagements des espaces extérieurs contribuent à sauvegarder les spécificités paysagères du site.

4.2. Secteurs de verdure

Le règlement prévoit le maintien des vergers d'abricotiers haute-tige, des murs et de la prairie fleurie existants dans les secteurs de verdure. Ces espaces, typiques du territoire agricole valaisan et constitutifs du caractère particulier du site, offrent des milieux de relais de biodiversité de grande qualité pour la micro et la macro faune & flore. Ainsi, les éventuels aménagements dans ces espaces seront à réaliser de manière à conserver l'aspect naturel et paysager du site.

Seuls les petites constructions et installation non-soumises à autorisation et les cabanons de jardin pourront être aménagés dans ces secteurs.



Figure 3 | Verger d'abricotiers hautes-tiges en terrasses

Aménagements

Usage éventuel accès, agrément

Matérialité naturel, léger, perméable

Équipements -

Végétation

Fonction agrément, corridor pour la faune & flore, refuge de biodiversité, culinaire

Type fruitiers (abricotier de préférence) , prairie fleurie

Composition Verger haute-tige



Figure 4 | Prairie fleurie



Figure 5 | Verger en espalier



Figure 6 | Cheminement paysager éphémère

4.3. Places de stationnement et accès voiture

Les places de stationnement extérieur s'inscriront dans une bande de 6 m depuis le bord de la chaussée et une arborisation, à raison d'un arbre pour trois places si le revêtement est imperméable (bitume, dallage, pavé, ...) ou d'un arbre pour quatre places si le revêtement est perméable (grille-gazon, ...) devra être mise en place à proximité. Les fosses de plantation de ces arbres feront à minima 9 m3. Aussi, l'utilisation de revêtements perméables sera à privilégier afin de gérer et infiltrer les eaux pluviales de manière harmonieuse.

Les entrées charretières ne devront pas excéder 6.00 m (cf. Guide des aménagements extérieurs de la ville de Sion).

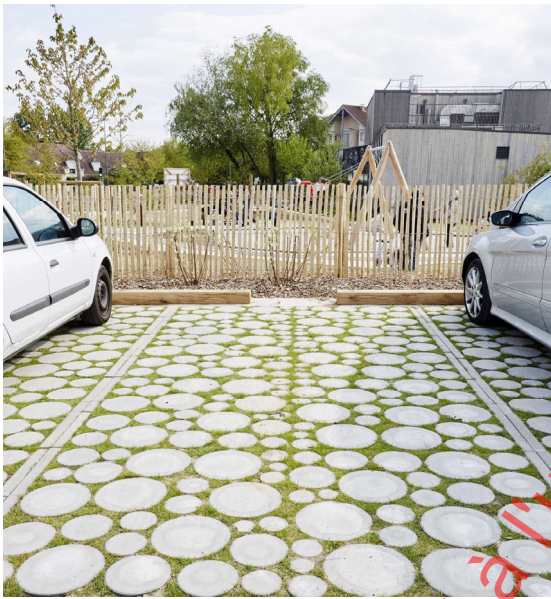


Figure 7 | Place de stationnement perméable

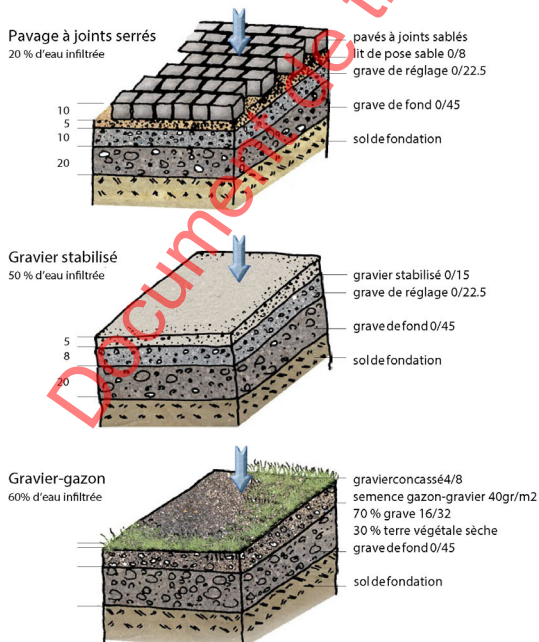
Aménagements

<u>Usage</u>	accès, stationnement
<u>Matérialité</u>	pavés/dalles perméables avec joints ouverts et végétalisés, béton ou enrobé bitumineux drainant
<u>Équipements</u>	arceaux vélos, borne de recharge pour véhicule électrique, éclairage
<u>Végétation</u>	
<u>Fonction</u>	qualification du front de rue, ombrage, biodiversité
<u>Type</u>	arbre tige, joints enherbés
<u>Composition</u>	arbre à moyen ou grand Développement

Types de revêtements

Revêtements semi-perméables, carrossables

Cotations en cm et granulométrie en mm



Revêtements perméables, carrossables

Cotations en cm et granulométrie en mm (sans particules fines)

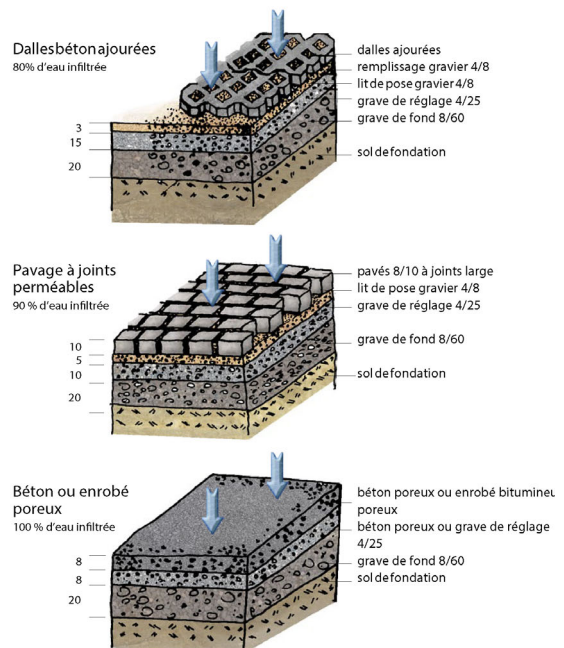


Figure 9 | Illustrations extraite de la fiche N° 9 du guide des aménagements extérieurs de la Ville de Sion

4.4. Aménagements extérieurs

Le présent PAD permet de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans un site à un fort caractère agricole. Le traitement qualitatif des espaces libres permettra de créer un quartier en harmonie avec le contexte paysager. De surcroît, l'aménagement d'espaces ludiques et récréatifs favorisera les échanges intergénérationnels et la cohésion sociale au sein du quartier.

4.4.1. Talus, terrassements et cheminements

Conformément à l'art. 76 RCCZ, les modifications de terrain seront réduites au minimum.

Aussi, le projet des AmEx veillera à minimiser les mouvements de terres dans un principe de préservation de l'existant dans une recherche d'équilibre des déblais/remblais.

Les différences de niveau seront rattrapées par des pentes douces (max 2/3) et les gradins et les éventuels murs de soutènement auront une hauteur maximale de 2.00m (3.00m sur terrains escarpés). Des matériaux naturels conforme à l'identité paysagère du site (bois, pierres, etc.) seront à privilégier pour les murs de terrassement.



Aménagements

<u>Usage</u>	terrassement, déblassement
<u>Matérialité</u>	bois, pierre, béton appareillé,
<u>Équipements</u>	jeux pour enfants, éclairage,
Végétation	
<u>Fonction</u>	esthétique, biodiversité
<u>Type</u>	plantes grimpantes ou retombante, mur végétalisé, pot ou bac planté
<u>Composition</u>	plantes grimpante palissées, interstices de mur végétalisé, arbustes en pot

Figure 8 | Mur de terrassement végétalisé

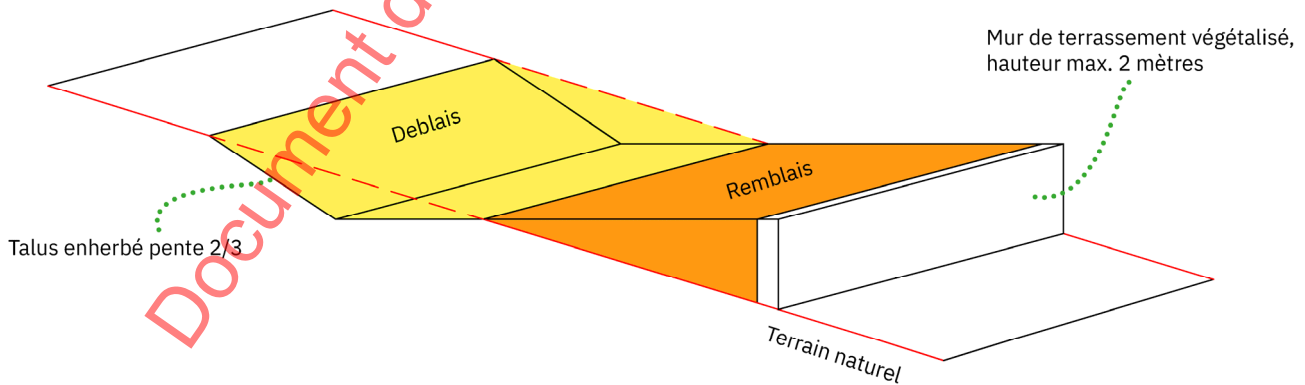


Figure 9 | Principe d'équilibre des déblais/remblais pour les terrassements

4.4.2. Plantations

Les jardins privés ou semi-public seront traités de manière la plus naturelle possible. Pour ce faire, on privilégiera le recours à des revêtements de sol perméables ayant des teintes à albédo élevé (couleur claire) et les matériaux peu conducteurs de chaleur. De même, on favorisera l'installation d'une végétation extensive de type gazon fleuri dans les jardins et de type prairie fleurie sur les talus et les surfaces faiblement employées. Les arbres existants devant être abattus pour la construction seront à compenser par un arbre à moyen ou grand développement¹.

Afin de pérenniser les plantations, le choix des essences se portera sur des variétés locales, adaptées à la situation spécifique du lieu (faible ensoleillement (ubac), terrain en pente, sol peu profond, calcaire et séchard par endroit (faible rétention d'eau), espace ouvert avec des vents potentiellement violents, conditions climatiques particulières, altitude moyenne de 630m, etc.). À cet effet, la plantation d'arbres fruitiers est recommandée. Les plantations devront respecter les distances et hauteurs de plantations par rapport aux limites de propriétés (art. 169, 171 & 172 LR ; art. 146 & 152 LACCS).

Essences d'arbre adaptées :

- Abricotier, *Prunus armeniaca*
- Aubépine monogyne, *Crataegus monogyna*
- Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- Cerisier de Sainte-Lucie, *Prunus mahaleb*
- Cerisier à grappes, *Prunus padus*
- Chêne pubescent / sessile, *Quercus pubescens / petraea*
- Érable champêtre / sycomore, *Acer campestre / pseudoplatanus*
- Épicéa, *Picea abies*
- Frêne, *Fraxinus excelsior*
- Houx, *Ilex aquifolium*
- If commun, *Taxus baccata*
- Merisier, *Prunus avium*
- Noyer commun, *Juglans regia*
- Orme de montagne, *Ulmus glabra*
- Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- Poirier sauvage, *Pyrus pyraster*
- Sapin blanc, *Abies alba*

Essences d'arbuste adaptées :

- Amélanchier, *Amelanchier ovalis*
- Baguenaudier arborescent, *Colutea arborescent*
- Bourdaine, *Frangula alnus*
- Épine-vinette, *Berberis vulgaris*
- Chèvrefeuille des bois, *Lonicera periclymenum*
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- Clématite des haies, *Clematis vitalba*
- Églantier, *Rosa canina*
- Fusain d'Europe, *Euonymus europaeus*
- Noisetier, *Corylus avellana*
- Prunellier, *Prunus spinosa*
- Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- Saule, *Salix alba / caprea / cinera / eleagnos / glutinosa / purpurea / pratensis*
- Sureau noir, *Sambucus nigra*
- Troène, *Ligustrum vulgare*
- Viorne cotonneuse / obier, *Viburnum alba / opulus*

¹ Par arbre à moyen ou grand développement on entend une espèce dont la taille adulte mesure au minimum 10 mètres, qui présente un caractère de longévité spécifique et possède une valeur dendrologique reconnue. À la plantation, les sujets devront avoir une hauteur d'au moins 2 mètres.

4.4.3. Gestion et infiltration de l'eau pluviale

Afin de favoriser le cycle de l'eau et de prévenir les risques de crues, les aménagements extérieurs mettront en place les principes de gestion des eaux météoriques. Pour ce faire on veillera à installer des revêtements perméables avec des capacités élevées d'infiltration. Des systèmes de rétention des eaux pluviales ludiques et récréatifs seront à privilégier, tel que, par exemple : toitures végétalisées, noues, puits perdus, jardins de pluie, places de jeux inondables, cascades, canaux, bassins d'orage, étangs, etc. (Cf. Fiches N° 13 à 16 du guide des aménagements extérieurs de la Ville de Sion).

Au surplus, la récolte dans des citernes ou des bassins de rétention de l'eau de pluie et sa réutilisation pour l'arrosage est vivement encouragée.



Figure 10 | Noue végétalisée et revêtements perméables

Aménagements

Usage stockage, rétention eaux météorologiques

Matérialité revêtements perméables

Équipements -

Végétation

Fonction agrément, esthétique, rétention

Type plantes semi-aquatique, graminées, vivaces, couvre-sol

Composition massifs, parterre



Figure 11 | bassin d'orage et jardin de pluie



Figure 12 | Récolte de l'eau de pluie pour l'arrosage

4.4.4. Aménagements, terrasses et aire de jeux

Conformément à l'art. 107 RCCZ, le 15 % de chaque parcelle occupée par des habitations collectives (de 3 logements et plus), devra être réservé pour des espaces communs de détente et de loisirs et des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux veilleront à appliquer les recommandations du BPA, ainsi que les normes techniques en vigueur et notamment les normes SN EN 1176 et SN EN 1177. Il est par ailleurs recommandé de se référer aux directives de Pro Juventute en la matière pour tout projet de place de jeux.

Les aménagements extérieurs seront à traiter de manière la plus naturelle possible. L'implantation de terrasses est à privilégier sur les façades latérales, avec un mur/talus en prolongation du volume construit. Les terrasses sur pilotis ne seront possibles que sur les façades latérales.



Figure 13 | Aire de jeux pour enfant

Aménagements

<u>Usage</u>	délassement, jeux
<u>Matérialité</u>	bois, pierre, gravier, copeaux, gazon,
<u>Équipements</u>	meublement de jeux, terrasse plancher bois, bacs à fleurs, meublement de jardin
<u>Végétation</u>	
<u>Fonction</u>	séparation, esthétique, décorative, ombrage
<u>Type</u>	plantes vivaces, graminées, massif d'arbustes, arbres tige, haie-vive
<u>Composition</u>	forme naturelle

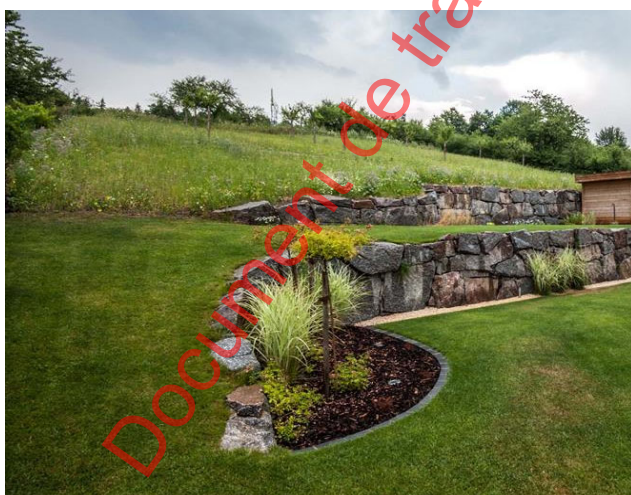


Figure 14 | Aménagement paysager de talus



Figure 15 | Terrasse en bois dans la pente

4.4.5. Revêtements

L'utilisation de revêtements perméables ayant un albédo élevé est à privilégier autant que faire se peut et notamment pour les terrasses, les voies d'accès véhicules et places de stationnement, les cheminements piétons et les espaces de jardin (Cf. fiche N°9 du guide des aménagements extérieurs sur fonds privés de la ville de Sion). Les normes et directives en vigueur, et notamment la norme SIA 500 –Constructions sans obstacles seront appliqués.

Au surplus, conformément à l'art. 108 al. 2 RCCZ, les pentes des accès ne devront pas dépasser les 10%.

Pour les surfaces enherbées, un gazon fleuri est à privilégier. Il est recommandé d'intégrer de la prairie fleurie sur les surfaces de faible utilisation. Le recours à des surfaces d'ornement revêtus de minéraux (chaille, ballast, etc.) est strictement limité aux pieds des massifs végétaux (arbres et arbustes). Des alternatives végétalisées avec des plantes couvre-sol, nettement préférables du point de vue de la biodiversité, sont à privilégier.



Figure 16 | Aménagement de revêtements perméables

Aménagements

Usage cheminement, accès
Matérialité pavés filtrant, béton drainant

Équipements éclairage, main-courante

Végétation

Fonction couverture du sol, agrément
Type vivaces couvre-sol, graminées, prairie et gazon fleuri
Composition tapis, massif

4.4.6. Murs, clôtures & haies

Les éventuelles délimitations en limite parcellaire se feront en priorité avec des haies-vives d'essences locales ou des matériaux naturels. Ces éléments veilleront à respecter les prescriptions et normes en vigueur (art. 166 al.1 LR, art. 152 ACCS & norme VSS 40 273).

Il est vivement recommandé que les murs de soutènement soient réalisés en pierres sèches ou avec un parement en pierres naturelles.

Dans les secteurs de verdure, l'utilisation de haies-vives d'essence locale et disposée en quiconque ou de manière discontinue est préconisée afin d'assurer un passage pour la faune à travers ces espaces.

4.5. Verdissage des bâtiment (façades et toitures)

Au vu des nombreux avantages qu'elle recèle (confort thermique, refuge de biodiversité, économie d'énergie, rétention des eaux pluviales, intégration paysagère, etc.) la réalisation de toitures végétalisées extensives est préconisée. Les aménagements en toitures seront réalisés conformément à la norme SIA 312. Il est également recommandé que les surfaces plantées sur les toitures soient équipées d'un dispositif assurant une réserve d'eau constant d'au minimum 10 cm afin de pérenniser les plantations.

Pour les surfaces plantées sur dalle, une épaisseur de terre minimale pour assurer la pérennité des plantations sera garantie (Prairie fleurie : 15 cm, pelouse : 30 cm, herbacées (vivaces, plantes annuelles et bulbes) : 50 cm, arbustes : 70 cm, arbres à moyen développement : 100 cm).



Figure 17 | végétation extensive sur toiture en pente

Aménagements

Usage isolation thermique/phonique, rétention d'eau pluviale, compensation des surfaces imperméabilisées, biodiversité

Matérialité gravier, sable, cailloux, substrat spécifique,

Équipements pas japonais, ligne de vie, pierriers, branches, potager

Végétation

Fonction rétention d'eau, biodiversité, protection, épuration, isolation, fraîcheur, agrément,

Type végétation variée en fonction de l'épaisseur du substrat (extensive à intensive)

Composition tapis sedum, vivaces couvre-sol, graminées, prairie fleurie

Devant les panneaux :

- substrat de 8 cm d'épaisseur sur 50 cm de largeur,
- plantes qui ne dépassent pas 20 cm de haut.

Sous les panneaux :

- substrat de 10-14 cm,
- plantes de soleil et mi-ombre qui peuvent atteindre 50 cm.

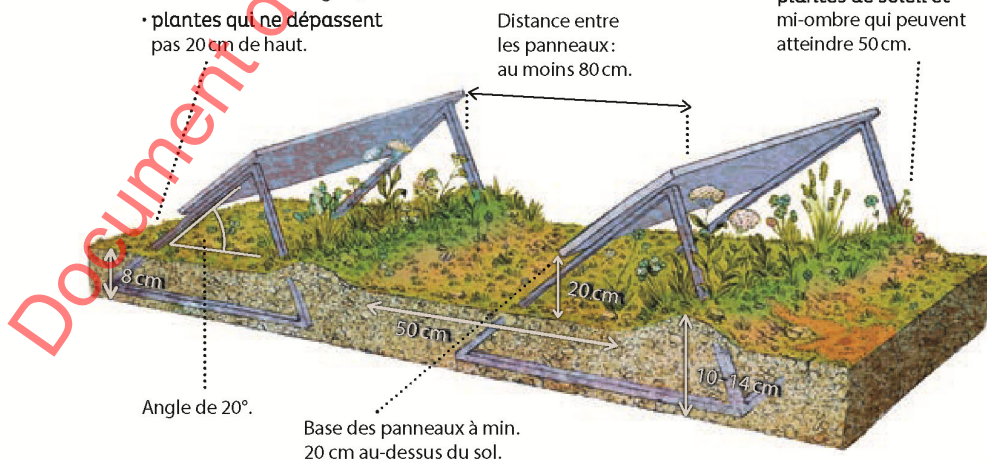


Figure 18 | Extrait du guide des toitures végétalisées de la Ville de Lausanne

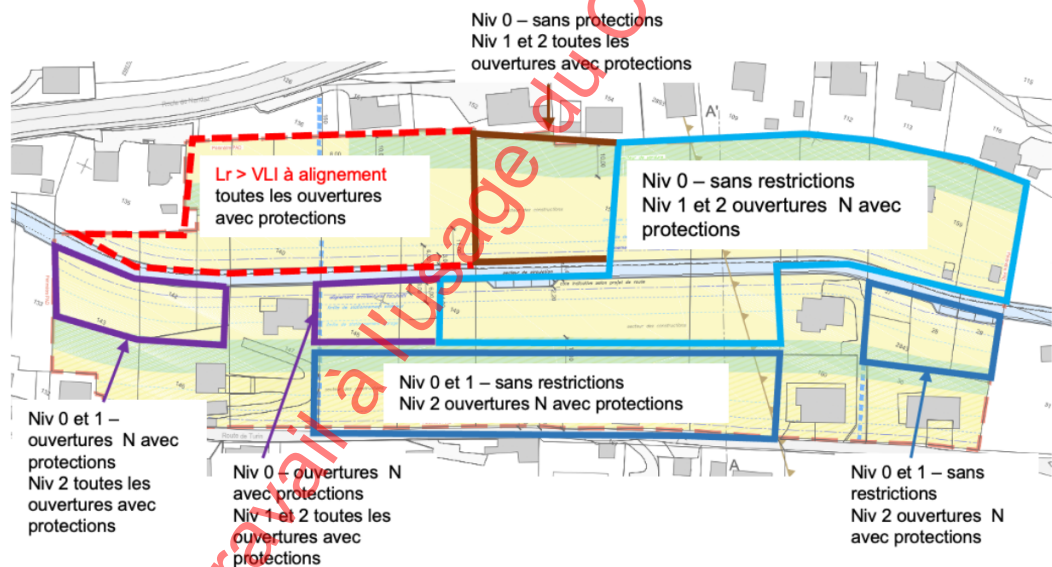
4.6. Protection contre le bruit

Le rapport bruit, annexé au présent dossier, examine l'exposition au bruit routier pour le secteur considéré comme non équipé.

La route cantonale RC 62 Sion-Nendaz et la route nationale N09, situées au Nord du projet constituent les principales sources de bruit. L'analyse montre que les valeurs de planification du DS II seront dépassées de jour et de nuit sur la quasi-totalité du périmètre du PAD et même les valeurs limites d'immission seront dépassées à son extrémité Nord-Ouest.

Le calcul des niveaux sonores effectué par secteur et par étage au droit des futures constructions montre que la mise en place de mesures complémentaires de réduction des nuisances sonores est nécessaire afin de respecter les exigences de l'article 30 OPB.

Il s'agit principalement de la mise en place d'éléments architecturaux garantissant le respect des valeurs de planification (VP) du DS II au droit des fenêtres ouvrantes donnant vers les locaux à usage sensible au bruit (forme du bâtiment, disposition des chambres, pose d'un vitrage isolant supplémentaire fixé à l'extérieur de la partie ouvrante des fenêtres, création de loggias fermées, des jardins d'hiver, etc.).



Restriction des constructions par secteur, Rapport bruit Impact SA, mars 2022

Le règlement précise les dispositions relatives au respect des VP et à la procédure liée.

5. URBANISATION ET FONCIER

La route de Turin est bordée des deux côtés alternativement d'un mélange de maisons et granges anciennes et nouvelles. Si les bâtiments ne sont pas particuliers d'un point de vue patrimonial, l'implantation de l'ensemble autour de la rue a une bonne cohérence, surtout à l'ouest de la zone. Ce caractère de rue est une qualité à conserver, et à proposer aussi autour du nouvel accès pour une harmonie générale du site.

L'ensemble des constructions dans la zone et alentour se caractérise par de petites unités parfois contiguës, principalement des habitations individuelles dont les volumétries correspondent aux constructions traditionnelles de la région, avec des toitures en pente suivant la topographie.

Pour conserver ces caractéristiques qui définissent l'identité bâtie de la zone, en accord avec le PDC fiche C2, « *s'assurent que les opérations de rénovation et de densification, (...) se fassent dans le respect du patrimoine bâti et non bâti (...) et de l'identité spécifique des lieux* », le présent PAD met en place des mesures visant à régler la construction.

La densité n'est pas modifiée par rapport au RCCZ en vigueur. Selon la nouvelle Loi sur les Constructions, le critère de densité à appliquer est soit l'IBUS (avec un facteur de conversion déterminé par le Canton), soit l'indice d'utilisation du sol si ce dernier est plus favorable.

Par contre, la distribution des espaces constructibles précise la densification possible. L'introduction d'un alignement architectural facultatif aux routes de dessertes ainsi que de bandes de verdure inconstructibles aux endroits les plus éloignés des routes contribuent à souligner la typologie de rue dans l'implantation des futures constructions.

La définition de petits gabarits, en ordre individuel ou groupé jusqu'à 3 unités contiguës mais distinctes, favorise une densification tout en conservant une harmonie avec les volumes existants. Des mesures sont prises pour adapter l'architecture et les aménagements à la topographie particulière du site, notamment l'orientation des bâtiments, la limitation des terrassements et des espaces de stationnement, ainsi que l'interdiction de construire des routes d'accès individuelles. Ces mesures assurent une meilleure intégration dans le paysage et une construction plus durable dans des terrains en pente.

La nécessité de construire une nouvelle route de desserte pour viabiliser la zone (LAT art.19) implique une modification importante du parcellaire existant. Étant donnée la multitude de propriétaires dans la zone et l'impact différencié selon les parcelles, la procédure choisie pour régler les questions foncières est celle d'un Remembrement Parcellaire Urbain.

6. MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Le périmètre du PAD est délimité par deux accès routiers principaux : en aval la route cantonale et en amont la route de Turin. La zone centrale n'est pas desservie sauf par certains accès privés peu praticables. Le PAD propose la création d'une route centrale suivant la topographie pour desservir l'ensemble du site. La nouvelle desserte est reliée aux deux routes existantes. Des détails complémentaires peuvent être consultés dans le projet de route déposé parallèlement au PAD et au RPU.

Le secteur est bien desservi par le réseau de transports publics avec deux arrêts de bus à proximité, le long de la route cantonale : le Parfay à l'est et Turin à l'ouest. Il n'est donc pas nécessaire de modifier la desserte en transports publics.

Au niveau des accès piétons, le site est encadré par deux chemins depuis les deux arrêts de bus. Le chemin à l'est du site, le long de la rivière, n'est pas officiel et pas entretenu. Des chemins privés existent mais ne sont pas continus. Le chemin pédestre principal Salins-Sion passe au sud-est du secteur. Le PAD définit, en plus des chemins existants, deux chemins futurs reliant l'amont et l'aval de la parcelle. Avec la bande piétonne aménagée sur la nouvelle route d'accès, ces chemins assurent une desserte optimale du site et une bonne liaison avec les autres chemins et les transports publics.

Le réseau piéton complété répond aux principes de la fiche D.5 du Plan Directeur Cantonal « Mobilité douce quotidienne. De plus, le projet pour la nouvelle route de desserte « prend en compte les besoins des piétons lors de l'aménagement (...) de l'espace routier ».

Le PAD limite les espaces de stationnement aux bordures des routes pour éviter des terrassements importants. Les garages et couverts non intégrés aux bâtiments principaux doivent être insérés dans le terrain et sont uniquement autorisés du côté amont des routes.

Document de travail à l'usage du Conseil général

CONCLUSION

Le secteur de Turin Est est favorable à la construction autant de 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 agricoles diversifiées et urbanistiques 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.

Le PAD proposé répond en tous points aux législations et aux planifications en vigueur.

Document de travail à l'usage du Conseil Général