

RAPPORT D'ETUDE

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES
ET DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS
ET DES ZONES

PLAN DE QUARTIER

SITE DU COUVENT DES CAPUCINS ET DE ST-GEORGES



commune de sion

MODIFICATIONS PARTIELLES DU PAZ ET RCCZ ET PLAN DE QUARTIER : SITE DU COUVENT DES CAPUCINS ET DE ST-GEORGES

1. Introduction

Le site du Couvent des Capucins et de St-Georges a une grande valeur patrimoniale – cantonale voir nationale. Cet héritage doit être préservé. Parallèlement, la Ville de Sion connaît un fort développement des constructions et une pression importante sur le foncier.

La réglementation actuelle ne permet pas de protéger le site du Couvent des Capucins et de St-Georges. Il est nécessaire de l'adapter.

Dans ce cadre et dans celui d'une planification continue de l'aménagement du territoire, la Ville de Sion a décidé de procéder à une modification partielle du plan d'affectation de zones et du règlement communal des constructions et des zones et d'établir un plan de quartier.

Le présent rapport est établi à l'attention de l'autorité cantonale compétente chargée d'approuver cette modification partielle du plan d'affectation de zones selon l'exigence légale de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

2. But et périmètre de la modification partielle du paz et rccz

Le but de la modification partielle du paz et du rccz est de délimiter :

- une zone de protection sur le site du Couvent des Capucins,
- une zone vieille-ville et une zone d'intérêt public A sur le site de St-Georges,
- une liaison piétonne et publique dans la continuité du Chemin du Calvaire entre la rue du Rawyl et la rue du Vieux-Moulin.

Le périmètre est délimité :

- pour le site du Couvent des Capucins :
 - à l'Ouest de l'Avenue St-François par le mur d'enceinte du cimetière St-François,
 - à l'Est de l'Avenue St-François par le chemin de la Sitterie, la rue du Rawyl jusqu'aux immeubles-ilot du Nord (non-compris), le Chemin du Calvaire partiellement ainsi que les maisons typiques et les parcelles à valoriser (comprises) au sud de ce chemin.
- pour le site de St-Georges :
 - à l'aval de la construction de la parcelle n° 1383 entre la rue du Rawyl et la rue de Loèche.

3. Historique

Le dossier de modification partielle du paz et rccz ainsi que le plan de quartier du site du Couvent des Capucins et de St-Georges a été mis à l'enquête publique le 30 juin 2017. 8 oppositions ont été déposées, dont deux ont été retirées.

Suite aux séances de conciliation, des modifications mineures ont été apportées au règlement du plan de quartier. Le 19 octobre 2017, le Conseil municipal a approuvé le dossier modifié et levé les 6 oppositions restantes.

Le 18 décembre 2017, le Conseil général a amendé le dossier en dissociant la procédure de modification partielle du paz et rccz avec celle du plan de quartier. La procédure de modification partielle du paz et rccz a été acceptée, celle du plan de quartier refusée.

Le 29 décembre 2017, la décision du Conseil général a été publiée au Bulletin officiel.

Le 18 juin 2018, le dossier modifié conformément à la décision du Conseil général a été transmis au Conseil d'Etat en vue de son homologation.

Fin 2018, l'Etat du Valais a relevé la difficulté de poursuivre la procédure de manière dissociée entre le plan d'affectation des zones et le plan de quartier. En effet, la suppression du plan de quartier et l'absence même d'un cahier des charges pour l'établissement d'un plan de quartier ne permettait plus de s'assurer de la cohérence entre les mesures de protection nécessaires et le développement souhaité du site. Il en résultait aussi le gel total de toutes nouvelles constructions jusqu'à l'approbation du plan de quartier. L'Etat du Valais demandait également une différenciation claire entre les zones de protection de la nature et de protection des sites bâtis, ces éléments ayant une incidence sur le règlement communal des constructions et des zones et sur le plan d'affectation des zones.

Dès début 2019, différentes coordinations informelles ont été menées avec les services de l'Etat. Le 18 juin 2019, une nouvelle mouture du projet a été adressée au Service des affaires intérieures et communales (SAIC) afin de s'assurer de la bonne adéquation du projet complété aux exigences légales cantonales. Au surplus, le dossier transmis comprenait également les modifications demandées par le Conseil général (notamment la dissociation des aménagements du cimetière de St-François et du Couvent des Capucins).

Le 6 août 2019, le SAIC transmettait à la commune sa prise de position avec les modifications à apporter au dossier et clarifiait la suite de la procédure à mener. Sur recommandation du SAIC, le dossier modifié sera soumis à nouveau au Conseil général, puis transmis au Conseil d'Etat en vue de son homologation. Les voies de recours sur le projet modifié seront ouvertes dans le cadre de la publication au dépôt public de la décision du Conseil général.

Les modifications apportées aux dossiers depuis la décision du Conseil général du 18 décembre 2017 sont les suivantes :

La modification partielle du paz et rccz :

Lors de la mise à l'enquête publique, l'article 72 : « zone de protection » avait été modifié pour prendre en compte au-delà des aspects naturels et paysagers, la protection des sites construits, conformément à la loi sur la protection de la nature, du paysage et des sites du 13 novembre 1998.

Par souci de clarification, l'article 72 a été précisé et scindé en deux : l'article 72 : « Zone de protection de la nature » et l'article 72 quarter : « Zone de protection des sites construits ».

Dans la même logique, le statut de la zone de protection figurant sur le paz a été clarifié par une superposition entre la zone centre III et la zone de protection des sites construits.

Le plan de quartier:

Le périmètre du plan de quartier a été adapté. Le cimetière St-François et le secteur St-Georges sont sortis du périmètre.

Le cimetière, conformément à la décision du Conseil général, fait l'objet d'une planification spéciale distincte. Les dispositions y relatives dans le plan de quartier ont été supprimées. L'obligation d'une planification spéciale est mentionnée dans l'avenant au rccz, et complétée par un cahier des charges spécifiques précisant la grande sensibilité du site et les enjeux de la planification.

Quant au secteur de St-Georges, les objectifs de la planification seront réalisés dans le cadre des autorisations de construire par la mise en zone vieille ville (procédure ad hoc) et la zone d'intérêt général A (liaison piétonne). Enfin, les dispositions de la construction E (parcelle n°1435) ont été précisées conformément à la demande de l'Etat du Valais.

4. Clause du besoin et de la localisation

1. Cohérence de la planification communale

A. Le projet d'agglomération

Les éléments figurant ci-dessous sont repris et reformulés du projet AggloSion.

Dans le projet AggloSion, les objectifs sectoriels « Paysage » et « Urbanisation » définissent les principes de préservation du patrimoine et de développement qualitatif des constructions.

Les typologies paysagères sont à maintenir :

- en préservant les vues et les dégagements sur les collines,
- en conservant et en valorisant les éléments de l'architecture vernaculaire et historique.

Dans le paysage, le patrimoine occupe une place de choix qu'il y a lieu de préserver et mettre en valeur :

- en préservant les vues sur les collines et leurs monuments,
- en mettant en valeur les objets historiques par une architecture appropriée.

Quant à l'urbanisation, il s'agit de développer qualitativement la zone à bâtir existante :

- en augmentant la qualité générale des constructions, leur durabilité et leur intégration au tissu bâti existant,
- en prévoyant un cadre qualitatif pour les nouveaux projets (commission d'experts).

B. Le plan directeur communal

Les éléments figurant ci-dessous sont repris du plan directeur communal.

Les **structures patrimoniales** constituent un élément essentiel de l'identité sédunoise (vieille ville, châteaux, ville du XXème siècle, villages et hameaux). Elles méritent d'être valorisées par une démarche adaptée d'autorisations de construire et la poursuite de l'attention portée aux espaces publics.

L'identité de la **ville du XXème siècle** également doit être renforcée. Elle nécessite d'être attentif à la fois aux bâtiments (nouveaux et rénovations) et aux espaces publics. Un inventaire de ces bâtiments permettrait d'être plus efficace dans le traitement ultérieur des dossiers.

Les sites stratégiques du développement évoluent dans le temps, il faut structurer et guider leur développement, notamment la valeur et l'identité du **coteau de Gravelone** doivent être conservées par une politique adaptée d'autorisations de construire

C. Inventaire communal des constructions

La Ville de Sion a élaboré un inventaire de son patrimoine bâti.

Le site du Couvent des Capucins et de St-Georges forme un ensemble remarquable composé d'un couvent de valeur nationale, d'un cimetière de valeur cantonale et des maisons de valeur cantonale et communale, le tout dans le prolongement des institutions religieuses historiques de la Ville de Sion.

- Le Couvent des Capucins est classé en degré 1, correspondant au
« **Monument d'importance nationale** ; beauté, équilibre architectural ; objet représentatif d'une époque, d'un style, d'un mouvement artistique ou artisanal ; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration au site ; ensemble de constructions remarquables par sa qualité globale ».
- Le cimetière Ritz, partie la plus ancienne du cimetière de St-François, ainsi que l'immeuble résidentiel de la parcelle n°1403 sont classés en degré 2, correspondant au
« **Monument d'importance cantonale (régionale)** ; beauté et qualité de l'architecture ; objet représentatif d'une époque, d'un style ou d'un mouvement artistique ou artisanal dans le cadre régional ; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration au site ; ensemble de constructions remarquables par sa qualité globale ».
- Trois maisons bourgeoises (sises sur les parcelles n°1367, n°1377 et n°2613) ainsi que l'ilot de St-Georges entre la rue du Rawyl et la rue de Loèche sont classés en degré 3, correspondant au
« **Objet intéressant au niveau cantonal (régional) ou communal (local)** ; qualités architecturales évidentes : volume, proportions, percements harmonieux, etc ; représentatif d'une époque, d'un style ou d'un mouvement artistique ou artisanal ; la valeur de l'objet peut être renforcée par la qualité de son intégration à un ensemble bâti. »
- Une maison bourgeoise (sise sur la parcelle n°1372) est classée en degré 4+, correspondant au
« **Maintien du volume et de la substance – Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit** (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lac, etc.) ; l'effet d'ensemble qu'il provoque est plus important que l'objet lui-même ; l'objet est intéressant sur le plan local et plus particulièrement dans le cadre de son entourage avec lequel il s'harmonise parfaitement, cette intégration soulignant la valeur propre de l'objet qui ne s'impose pas d'emblée ; architecture sans qualité remarquable, mais sans défaut gênant. »
- Trois maisons bourgeoises (sises sur les parcelles n° 1375, n°1378 et n°1404) sont classées en degré 4, correspondant au
« **Maintien du volume – Objet ancien ou moderne dont la qualité spécifique est d'être bien intégré dans un ensemble construit** (rue, bourg, village, hameau, murs, etc.) ou dans le paysage (en accord avec les mouvements de terrain, bosquets, haies, rives d'un cours d'eau, lac etc.) ; l'effet d'ensemble qu'il provoque est plus important que l'objet lui-même. »

Ainsi la quasi-totalité du bâti existant est digne de protection.

L'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Sion a été mis à l'enquête le 22 mai 2015. Il est actuellement en cours de procédure.

D. Autre démarches communales

Une **succession de lieux funéraires** jalonnent la Ville de Sion depuis près de 7'000 ans. Ce patrimoine archéologique est remarquable et unique en Suisse. Le cimetière de St-François participe à l'art funéraire sédunois, il en est le point d'orgue. Dans ce cadre, des balades archéologiques ont été organisées par le SBMA en 2016.

En 2016, un **mandat d'étude parallèle** a été organisé par la Ville de Sion afin de requalifier le cimetière de St-François (voir annexe 2). Le projet lauréat propose :

- le maintien du cimetière Ritz dans sa fonction historique de cimetière,
- la mutation des extensions Sud vers un jardin profane,
- le renforcement du caractère intimiste du site,
- un effacement de l'Avenue St-François et l'aménagement d'une place autour du grand cèdre de l'Himalaya,
- la construction d'un pavillon rattaché au mur d'enceinte.

Les études se poursuivent en vue de la mise en valeur patrimoniale du cimetière de St-François.

La nouvelle planification du site du Couvent des Capucins et de St-Georges, dont le but est notamment la préservation d'un patrimoine de très haute qualité, se fait dans la continuité et en cohérence avec le projet AggloSion, le plan directeur communal, l'inventaire des constructions et le mandat d'étude parallèle de la requalification du cimetière de St-François.

Afin de pouvoir préparer sereinement la nouvelle planification, une **zone réservée** a été édictée sur le site du Couvent des Capucins et de St-Georges. Celle-ci était active jusqu'au 17 décembre 2017.

2. La nécessité de contenir et de gérer l'urbanisation autour d'un ensemble architectural de grande valeur

La partie Est de la rue du Rawyl était caractérisée par une urbanisation assez similaire à son pendant à l'Ouest : de petites maisons bourgeoises du début du 20^e siècle égrénées le long de la rue du Rawyl. Affectées en zone centre III – comme la partie Ouest, ces constructions ont été démolies et remplacées par des immeubles d'habitation collective pouvant atteindre une hauteur réglementaire de 14m. Le caractère du site a complètement changé, le patrimoine du 20^e siècle a largement disparu. L'atteinte au patrimoine bâti est irréversible. Face à ce constat, des mesures doivent être prises pour préserver l'ensemble bâti du site du Couvent des Capucins et de St-Georges et éviter un développement similaire.

Dans ce sens, une nouvelle réglementation a été définie. Il s'agit d'une zone de protection dont la priorité est la préservation de l'existant. Si des constructions devaient être érigées, le maintien de la haute valeur patrimoniale du site doit être assuré par des conditions-cadre très exigeantes à même de garantir l'intégration au site et une qualité architecturale élevée.

3. La nécessité de protéger le site

A. Couvent des Capucins

Le **Couvent des Capucins** est un joyau historique, architectural et artistique. Construit au 17^e siècle et transformé à de maintes reprises, il est le témoin de l'important rôle de la fraternité des Capucins dans l'histoire de la Ville. La profonde transformation de 1961 à 1968 par Mirco Ravanne donne à l'édifice une identité forte. Il en dessine également le mobilier, complété par des œuvres d'artistes de renom tels qu'Antoni Tapiès, Alberto Burri ou Kenjiro Azuma.

Aujourd'hui, cette construction est classée de valeur nationale (degré 1). La dernière transformation vient de s'achever. Elle a été menée en concertation avec les instances fédérales.

Le **site du Couvent** est également remarquable avec le cimetière St-François à l'Ouest et le cimetière Ritz (partie la plus ancienne) classé d'importance cantonale, ainsi que le jardin potager au Sud. Le tout est entouré d'un mur d'enceinte et d'un chemin de ronde. Au-delà, à l'Est, s'égrènent les maisons bourgeoises du début du 20^e siècle. L'ensemble forme une entité remarquable de très haute qualité. La mise en place d'un mandat d'étude parallèle en 2016 a permis de définir le développement souhaité du cimetière de St-François.

La prédominance architecturale du Couvent des Capucins est mise en valeur par le **vide** qui le sépare des constructions voisines. Il doit être maintenu et renforcé à l'Est par la non-constructibilité de la partie Sud de la parcelle n° 1374, ainsi qu'à l'Ouest par le maintien de la vigne (parcelle n°1349) comme articulation avec les immeubles collectifs.

Au-delà du vide, de **petites entités construites** forment une couronne autour du Couvent des Capucins. Leur volumétrie adaptée au site permet une transition harmonieuse avec le tissu urbain plus dense de la Ville.

Ces éléments structurants – le vide autour du couvent, ainsi que de petites entités en couronne – doivent être maintenus pour préserver les caractéristiques du site.

B. Le belvédère et l'ilot de St-Georges

Le site du Couvent des Capucins et de St-Georges entre collines et coteau a une topographie marquée par le cadre naturel et par la construction des infrastructures nécessaires à la desserte de la Ville (Rue de Loèche). Il en résulte un site particulier et privilégié : le belvédère de St-Georges avec ses vues sur le grand paysage à l'Est et sur la ville au Sud (Grand-Pont). Le belvédère St-Georges se caractérise par un clos dont le mur a été en partie altéré lors du projet de construction adjacent (parcelle n°1383). Il est ponctué d'une gloriette. Il doit être maintenu dans sa substance et le vide préservé.

Le vide actuel entre l'ilot classé de St-Georges et les grands immeubles locatifs au Nord renforce la rupture d'échelle entre les deux tissus. Afin de diminuer l'impact du premier immeuble, il est nécessaire :

- de maintenir le marronnier du belvédère.

Un bâtiment de transition donnant sur la rue du Rawyl pourrait également être construit afin d'assurer une transition plus harmonieuse entre le tissu historique et le nouvel immeuble.

C. Un site de transition

Au vu de la grande qualité patrimoniale du site du Couvent des Capucins et de St-Georges, il est nécessaire d'assurer une transition adéquate avec la ville historique. Pour chaque secteur, une volumétrie spécifique a été définie pour s'adapter à l'environnement construit.

L'ensemble **bâti au Sud du chemin de la Sitterie** doit assurer l'articulation Est-Ouest entre les immeubles d'habitation et les maisons bourgeoises du 20^e siècle. La définition d'une volumétrie intermédiaire permet d'assurer cette transition. Un immeuble en forme de T occupe le Nord de la parcelle n°1374. Sa volumétrie n'est pas adaptée au site. A terme son remplacement par des volumétries intermédiaires permettrait d'améliorer la situation existante (article 5 du plan de quartier). En l'état, la construction est au bénéfice d'un droit acquis. Il peut être entretenu, transformé sans augmentation de volume et pour autant que la situation existante ne soit pas péjorée.

- L'ensemble **bâti au Sud du Chemin du Calvaire** assure aussi une double articulation :
 - la transition Nord-Sud entre les maisons du 20^e siècle et les immeubles d'habitation,
 - la transition Est-Ouest entre les immeubles et le tissu de la vieille ville (ilot St-Georges).
 - la volumétrie proposée correspond à celle du bâtiment de la parcelle n°2613, construction emblématique, classée dans le cadre de l'inventaire communal.

Les parcelles n°2617 et n°1414 sont des parcelles construites. Elles assurent la transition de la « maison à l'immeuble ». Ces constructions combinées au système de clos garantissent une échelle adéquate au chemin du Calvaire. Elles doivent être maintenues.

- Le site de St-Georges doit permettre l'articulation Nord-Sud entre les immeubles et le tissu de la vieille ville (ilot St-Georges), ainsi que la continuité des cheminements entre le chemin du Calvaire et le chemin du Vieux-Moulin.
Une nouvelle construction (parcelle n°16850) permettrait d'atténuer la forte volumétrie de l'immeuble amont.

Pour ces différents sites de transition, il y a lieu de définir les volumétries les plus adaptées.

D. Une topographie très particulière

La prédominance du Couvent des Capucins est accentuée par sa position sur un promontoire adossée au pied du versant. Les constructions Est s'implantent sur son « versant » et les constructions Sud au pied d'un dénivelé très marqué. Elle est soulignée par le mur d'enceinte et le chemin de ronde.

Entre le promontoire des Capucins et les collines de Valère et de Tourbillon, la topographie du site de St-Georges a une double orientation Ouest et Sud. Cette situation est accentuée par les travaux routiers qui ont été réalisés dans le cadre de la construction de la « route cantonale par Platta » et du « pont voûté, servant de chemin et d'acqueduc ». Il en résulte un belvédère ouvert à la fois sur le grand paysage à l'Ouest et sur la ville au Sud.

E. Des vues à préserver aux entrées du site

Les entrées du site du Couvent des Capucins et de St-Georges offrent des points de vue remarquables :

- à l'entrée Nord-Ouest, vue sur le Couvent des Capucins et sur les pitons rocheux de Valère et Tourbillon,
- à l'entrée Est, vue du belvédère sur le Grand-Pont et le Grand Chavalard.

Ces points de vue participent à la qualité du site. Ils doivent être préservés.

F. Un écrin de verdure autour du Couvent des Capucins

Le vide entre les constructions participe également et de manière prépondérante à la qualité du site. Les **espaces verts**, par leur diversité et leur qualité, témoignent également de l'histoire du site (cimetière, arbres remarquables,...) et de leur fonction utilitaire (jardins potagers, vignes, arbres fruitiers,...).

Cet écrin de verdure autour du Couvent des Capucins assure aussi sa prédominance. L'esprit de ces aménagements extérieurs est à maintenir.

G. Des interstices non-bâties spécifiques et de qualité

Le vide est aussi structuré par des éléments constructifs.

Le **chemin de ronde** serpente entre deux murs, percé de portes permettant d'accéder au Couvent des Capucins et aux maisons environnantes. Le chemin est en terre battue.

Le site comprend de nombreux **clos** entourant une maison, un jardin potager ou une vigne. Ces murs marquent le statut privé et public des différents espaces. Ils permettent également de gérer la topographie du site. Le Belvédère de St-Georges est aussi un clos. Il est réhaussé par une gloriette.

La qualité du vide – autant les espaces verts que les éléments constructifs – participe à la grande qualité du site du Couvent des Capucins et de St-Georges.

4. La nécessité d'assurer une liaison piétonne et publique entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin

Le chemin du Calvaire permet la liaison piétonne et publique entre le cimetière, l'Avenue de St-François et la rue du Rawyl par le Sud du Couvent des Capucins. Depuis l'angle du chemin du Calvaire et la rue du Rawyl, il n'y a pas d'accès direct à la rue du Vieux-Moulin. Cette planification permet d'y remédier en assurant une liaison piétonne et publique (mise en zone d'intérêt public A et mention spécifique dans le plan de quartier). Au-delà, la rue du Vieux-Moulin permet de desservir le Cycle d'Orientation, le quartier de Platta ainsi que la vieille ville, le château de Tourbillon et la basilique de Valère par le pont en pierre qui enjambe la rue de Loèche.

Ce projet de modification partielle du plan d'affectation de zones et du règlement communal des constructions et des zones, ainsi que le plan de quartier répond à la clause du besoin et de la localisation par l'intérêt majeur que représente pour la collectivité le site du Couvent des Capucins et de St-Georges et la nécessité de les préserver pour la qualité de vie de la population et comme témoignage pour les générations à venir.

5. Les dispositions réglementaires

1. Plan d'affectation des zones et règlement communal des constructions et des zones

Le règlement communal des constructions et des zones définit les zones de protection à l'article 72. Seuls les sites naturels sont pris en compte sans tenir compte du patrimoine bâti.

Il est proposé de modifier la réglementation actuelle en intégrant également les sites construits, et en définissant le principe que les nouvelles constructions soient exceptionnelles et, le cas échéant, qu'un développement qualitatif élevé soit exigé.

Au vu de la haute qualité et de la grande sensibilité du site du Couvent des Capucins, ce secteur est intégré à la zone de protection (superposition à la zone à bâtir actuelle : zone centre 3).

Le périmètre arrêté comprend le Couvent des Capucins, classé d'importance nationale ; le cimetière St-François, classé partiellement d'importance cantonale et les maisons du 20^e siècle situées à l'Ouest de la rue du Rawyl. Le périmètre est délimité par les chemins de la Sitterie, la rue du Rawyl et le chemin du Calvaire. La construction classée au Sud du chemin du Calvaire ainsi que les parcelles voisines ont été intégrées également. Cette décision permet de maîtriser le développement autour de la construction protégée et de veiller à la définition d'une transition adéquate avec l'îlot St-George à l'Est et l'îlot du Nord au Sud.

L'îlot sis entre la rue du Rawyl et la rue de Loèche est emblématique de la vieille ville. Il est d'ailleurs classé d'importance régionale (degré 3) à l'inventaire de la Ville. Il est affecté en zone vieille ville.

La parcelle du Belvédère de St-Georges est un site privilégié et stratégique. Il ne doit pas être bâti. Avec le Sud de la parcelle n° 1383, il permet d'assurer la liaison publique et piétonne entre le chemin du Calvaire et la rue du Vieux-Moulin. Il est affecté avec le Sud de la parcelle n°1383 à la zone d'intérêt public A.

2. Plan de quartier

Le plan de quartier du site du Couvent des Capucins doit permettre de répondre aux **objectifs** suivants :

- protéger et mettre en valeur le site du Couvent des Capucins,
- préserver les vues caractéristiques,
- limiter les constructions autour du Couvent des Capucins afin de garantir sa prédominance architecturale,
- assurer le respect des maisons bourgeoises et de leur jardin, caractéristiques du début du 20^e siècle.

Le **principe** est de favoriser le développement qualitatif par rapport aux autres critères.

Le **périmètre** du plan de quartier comprend la zone de protection du site du Couvent des Capucins.

Au vu de la grande qualité patrimoniale du site, une **mise sous protection** est définie pour assurer la pérennité des valeurs. Des mesures spécifiques sont définies par secteur :

A. Le Couvent des Capucins (secteur 1)

Cette construction ayant fait l'objet d'une procédure de classement au niveau fédéral, chaque intervention est soumise aux procédures fédérales usuelles pour les bâtiments classés. Ce principe a été repris dans la réglementation.

B. Les constructions en couronne autour du Couvent des Capucins (secteur 4)

Ces constructions peuvent être réparties en 2 groupes. Pour chaque groupe des mesures spécifiques sont définies :

1. Les bâtiments **dignes de protection et dignes d'intérêt pour le site** doivent être maintenus dans leur volumétrie et leur substance. Les bâtiments dignes d'intérêt pour le site doivent assurer une transition adéquate entre les maisons bourgeoises et les immeubles du centre ville ou préserver l'échelle et le caractère du chemin du Calvaire.
2. Les **autres constructions** comprennent deux bâtiments hors d'échelle. Ces constructions n'ont pas d'objectif de sauvegarde, elles peuvent être démolies.

Néanmoins, des **transformations, des nouvelles constructions ou de démolitions-reconstructions** sont exceptionnellement possibles. Dans tous les cas, une demande préalable est faite avant le début des études et le projet doit apporter une amélioration notable de la situation existante d'un point de vue architectural et urbanistique. Le cas échéant, des **procédures** précises s'appliquent en fonction du degré de classement et du type d'intervention.

- Toute intervention sur les constructions dignes de protection d'importance fédérale, cantonale ou régionale (**degré 1, 2 ou 3**) doit suivre les procédures fédérales et cantonales usuelles.
- La démolition d'une construction digne de protection d'importance communale (**degré 4 ou 4+**) ou présentant un intérêt pour le **site** peut être autorisée par le Conseil municipal si la substance du bâtiment ne peut pas être maintenue sur avis d'experts ou de la commission communale ad hoc.
- Pour toutes nouvelles constructions y compris les démolitions-reconstructions avec **modification de gabarit**, un **mandat d'étude parallèle** est exigé. Le processus jusqu'à l'autorisation de construire est suivi par la sous-commission communale ad hoc. Le Conseil municipal peut demander une garantie pour la bonne exécution des travaux.
- Pour les transformations et les démolitions-reconstructions dans le **gabarit existant**, pour les nouvelles constructions dans une **aire d'implantation obligatoire**, une **commission ad hoc** définit l'orientation et assure le suivi du projet jusqu'à l'autorisation de construire.

Les **dispositions générales** suivantes sont également à respecter :

- Un **périmètre constructible** a été défini pour la parcelle n°1374. La partie Sud de cette parcelle participe au vide entourant le Couvent des Capucins et contribue à assurer sa prédominance architecturale. Ce vide doit être maintenu.
- Des **aires d'implantation** ont été définies en cas de nouvelles constructions y compris pour les démolitions-reconstructions. Les aires d'implantation obligatoire ont fait l'objet d'étude plus détaillée. Elles doivent être respectées. Les aires d'implantation facultative donne les intentions de développement souhaité. Elles sont données à titre d'information.
- Les **bandes d'implantation des façades** permettent de gérer le front bâti sur la Rue du Rawyl entre le chemin de la Sitterie et le chemin du Calvaire. La façade Est des constructions doit s'implanter dans cette emprise.
- L'**altitude** des nouvelles constructions est définie en plan. Elle tient compte des constructions existantes et permet de définir des nouvelles constructions intégrées dans le site.
 - L'altitude des nouvelles constructions le long de la rue du Rawyl correspond à l'altitude de la corniche amont. Cette façon de faire permet d'obtenir des volumétries similaires à l'existant tout en prenant en compte la pente de la rue du Rawyl.
 - L'altitude des nouvelles constructions au chemin de la Sitterie correspond à une hauteur intermédiaire entre la hauteur des constructions de la parcelle n°5697 et les maisons du 20^e siècle de la rue du Rawyl.
- Les nouvelles constructions auront une toiture plate ou à pan 40° avec comble pour les constructions au chemin du Calvaire et à la rue du Rawyl. Les toitures plates sont privilégiées au chemin de la Sitterie et à St-Georges respectivement pour assurer la continuité et la transition avec les nouvelles constructions de la parcelle n°5697.

Pour tenir compte des différences typologiques, des **dispositions particulières** ont été définies par secteur :

- Le long de la **rue du Rawyl**, la typologie des maisons du 20^e siècle doit être reprise pour les nouvelles constructions afin d'assurer une continuité du tissu existant, soit :
 - un parallélépipède rectangle posé dans un jardin,
 - un socle inhabité, des étages et une toiture,
 - une emprise au sol maximale entre 150m² et 170m², de dimension entre 10 et 14m de côté
- le long du **Chemin de la Sitterie**, les nouvelles constructions sont posées sur une galette inhabitée. L'emprise au sol est de 15m x 15m puis de 14m x 14m. Cette emprise constitue des intermédiaires entre les constructions de la parcelle n°5697 et les maisons du 20^e siècle.
- Le long du **chemin du Calvaire**, les nouvelles constructions ont une emprise au sol de 12.5 sur 14.5. Cette emprise constitue un intermédiaire entre l'emprise cubique des maisons du 20^e siècle et l'emprise linéaire des immeubles d'habitation à l'Ouest.

Au vu de la très grande sensibilité du site et de sa situation au cœur de la ville, les **accès et les stationnements** ne sont pas des éléments prioritaires. Le principe définit que les accès et les stationnements routiers existants sont maintenus et qu'il n'y a pas de nouveaux accès, ni de nouveau stationnement sous réserve d'une solution assurant la pérennité de la valeur patrimoniale du site.

La qualité du site résulte autant des constructions que de l'aménagement des **vides**. Ce vide s'articule autour d'espaces verts variés et utilitaires (jardins potagers, vigne, arbres fruitiers,...), de structure bâtie (mur d'enceinte, muret, gloriette,...) et de vues notamment sur le grand paysage. Ces éléments font partie intégrante du patrimoine à préserver. Ils sont à maintenir dans leur qualité.

Le prolongement des cheminements piétonniers et publics

La qualité du site est exceptionnelle. Il y a ainsi un intérêt public à ce que la population puisse en profiter. Dans ce sens, les cheminements piétons existants ont été prolongés afin de favoriser la balade et la mobilité douce.

Le **chemin de ronde** est de très belle qualité. Il est matérialisé par deux hauts murs en pierre, percés de part et d'autre par des portes permettant l'accès au Couvent des Capucins et aux maisons du 20^e siècle. Le chemin de terre battue est agrémenté d'herbes folles. Le chemin existant est complété par un chemin piéton et public reliant le chemin de la Sitterie en longeant l'enceinte du Couvent des Capucins.

Au virage du Couvent des Capucins sur l'Avenue de St-François, la **vue** sur Tourbillon doit être préservée. C'est pour cette raison notamment que des aires d'implantation obligatoire ont été définies. Le règlement précise également que le Conseil municipal peut conditionner l'octroi d'autorisation de construire à la libération des angles de vue, telle que notamment la coupe de plantation.

Les dispositions réglementaires de la modification partielle du plan d'affectation de zones et du règlement communal des constructions et des zones de la Ville de Sion et celles du plan de quartier sont à même de préserver le site du Couvent des Capucins et de St-Georges, nécessaire à la qualité de vie de la population et comme témoignage pour les générations à venir.

Document de travail à l'usage du Conseil Général

6. Données environnementales

La modification partielle du paz et rccz induit une diminution sensible des possibilités à bâtir existantes résultant de la réglementation actuelle de zone centre III. De ce fait, les impacts sur l'environnement ne sont pas péjorés par rapport à la situation actuelle.

7. Conformité aux bases légales fédérale et cantonale et au plan directeur cantonal

La modification partielle du paz et rccz ainsi que le PQ sont conformes notamment aux articles 1, 3, 15, 17 et 18 LAT ainsi qu'aux articles 3, 11, 12, 13, 21, 23 et 24 de la LCAT.

Il ressort que le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (article 2, alinéa 1, lettre b) de OAT).

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation rationnelle du territoire (article 2, alinéa 1, lettre d) de l'OAT).

La solution choisie pour ce plan de quartier est compatible avec les plans et les prescriptions de la Confédération et du Canton relatifs à l'utilisation du sol, en particulier avec le plan directeur cantonal. Les principes des fiches C.2, C.3 et C.8 sont respectés dans la planification du site du Couvent des Capucins et de St-Georges, notamment :

- pour la fiche C.2 : « Qualité des zones à bâtir »,
 - la préservation du Couvent des Capucins, du cimetière St-François comme paysages culturels emblématiques,
 - une réglementation stricte avec dans certaines conditions l'obligation de mandat d'étude parallèle pour assurer une qualité élevée de l'urbanisation et de l'architecture et
 - une bonne perméabilité de la zone à bâtir avec le chemin de ronde et la liaison piétonne entre la route du Rawyl et la rue du Vieux Moulin comme encouragement à la mobilité douce.
- pour la fiche C.3 : « Sites construits, bâtiments dignes de protection, voies historiques et sites archéologiques »
 - la définition d'une zone de protection avec un plan de quartier exigeant permet de garantir par des mesures de planification la sauvegarde et la mise en valeur de site construits (ISOS) et des bâtiments dignes de protection inscrits dans les inventaires fédéraux, cantonaux et communaux.
 - Les dispositions constructives du plan de quartier (hauteur, emprise au sol,...) permettent d'assurer une homogénéité des constructions et tiennent compte des objectifs de protection et des particularités locales.
 - La définition d'une zone de protection et le règlement du plan de quartier permettent la sauvegarde de la substance bâtie des constructions dignes de protection, notamment leur aspect extérieur, leur structure architecturale et leurs alentours.
- pour la fiche C.8 : « Installations d'intérêt public »
 - la définition d'une zone de construction et d'installation publique entre la rue du Rawyl et celle du Vieux-Moulin permettent l'aménagement d'une liaison piétonne et d'un jardin public, propres à préserver la qualité de vie des habitants et des usagers du quartier et à favoriser la mobilité douce.

Les mesures d'aménagement proposées prennent en compte la stratégie de développement territorial figurant dans la décision concernant l'adoption du concept cantonal de développement territorial adoptée par le Grand Conseil le 11 septembre 2014.

En conséquence, cette modification partielle du paz et rccz ainsi que le PQ du site du Couvent des Capucins et de St-Georges s'inscrit dans cette nécessité d'une planification continue et respecte les principes de la coordination. En effet, ce projet permet notamment d'assurer l'intégration au tissu existant et répond avec adéquation aux besoins de développement de la Ville de Sion.

8. La procédure

C'est la procédure fixée selon les articles 33 et suivants de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) qui est applicable pour cette modification partielle du paz et du rccz ainsi que pour le plan de quartier du site du Couvent des Capucins et de St-Georges, sur territoire de la Ville de Sion.

La Ville de Sion

Le Président :
Philippe Varone

.....

Le Secrétaire :
Philippe Ducrey

.....

9. Annexes

1. Projet lauréat du mandat d'étude parallèle : « Repose en ville », de BFN architectes sàrl et Degré Vert sàrl.

Document de travail à l'usage du Conseil général

BFN architectes sàrl et Degré Vert sàrl

Document de travail à l'usage du Conseil général