



VILLE DE SION



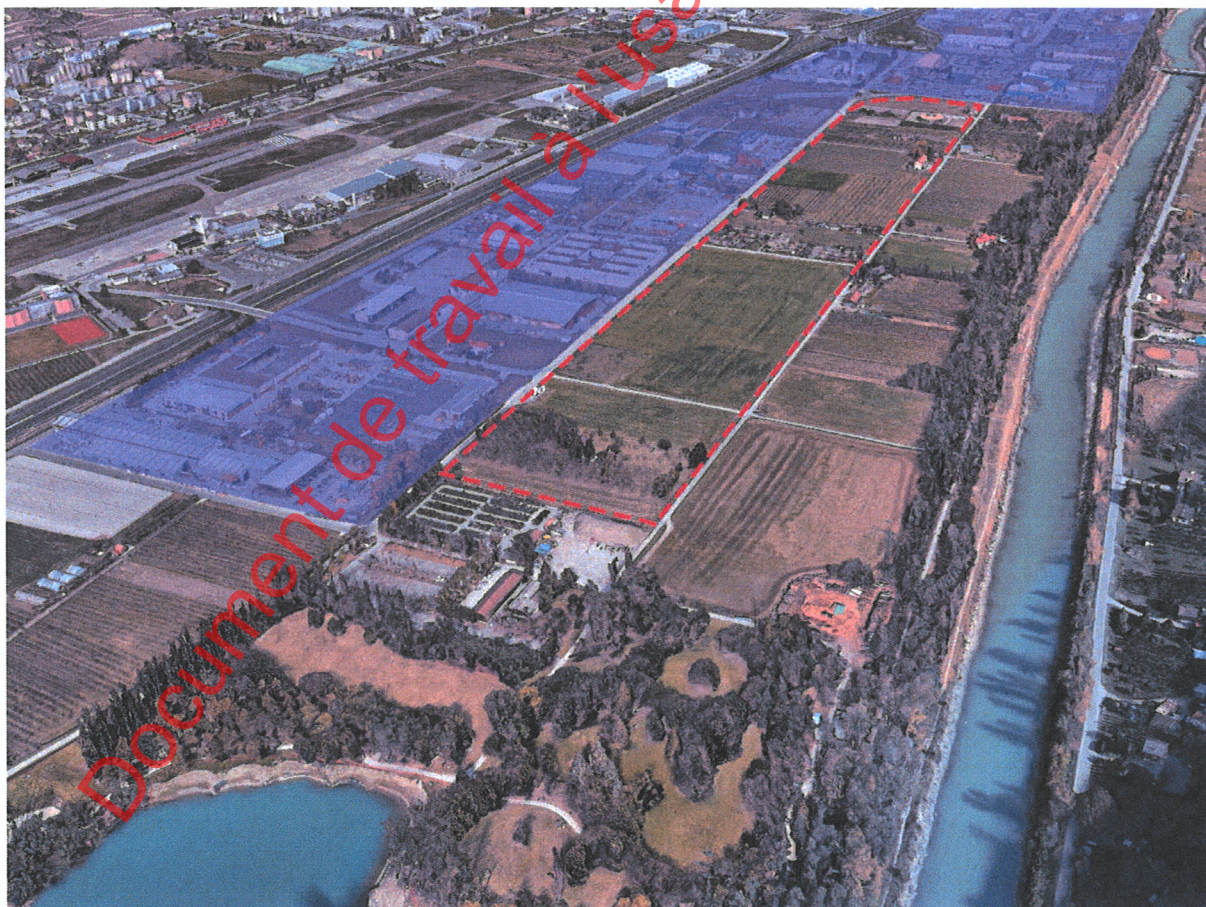
Message du conseil municipal au conseil général

Modification partielle du PAZ-RCCZ

Extension de la zone industrielle des Iles

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du conseil général,

Nous avons l'honneur de soumettre à votre examen et à votre approbation la modification partielle du plan d'affectation de zone et du règlement des constructions pour l'extension de la zone industrielle des Iles.



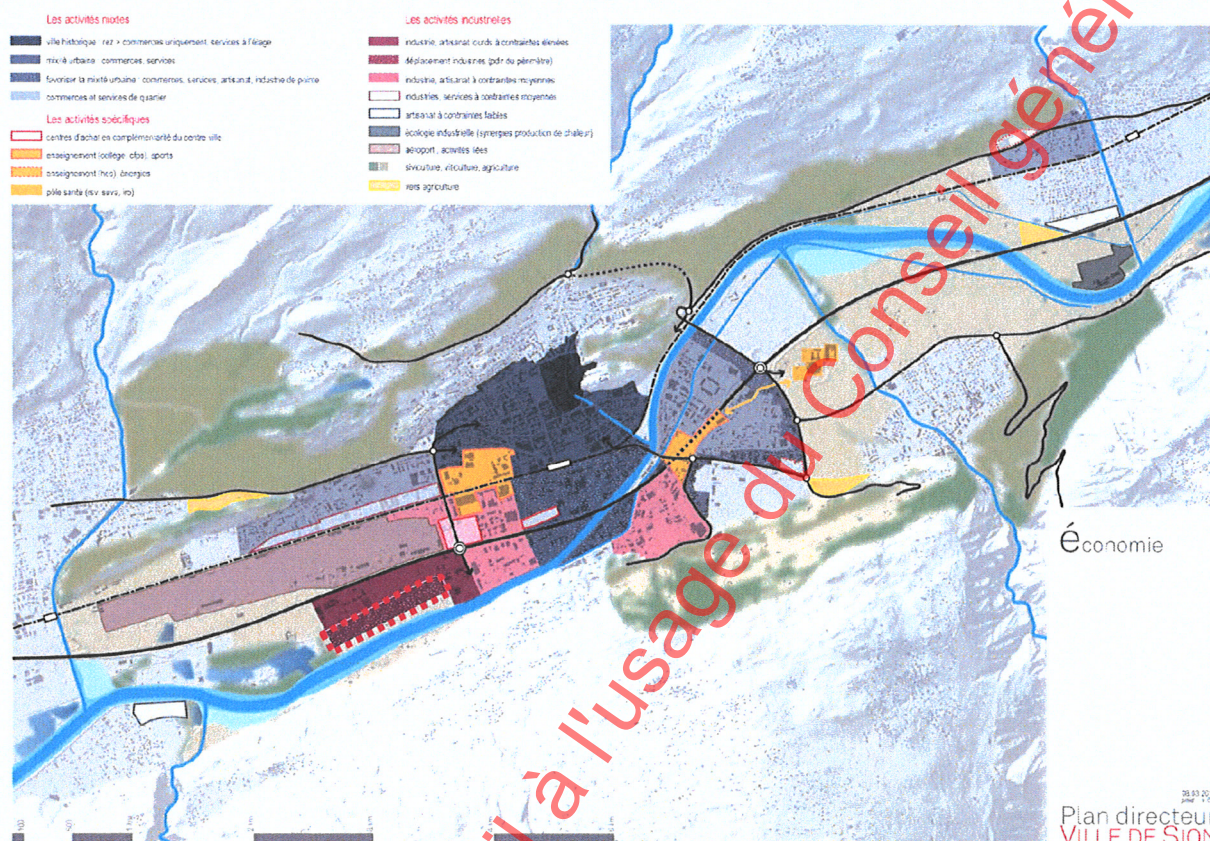
Contenu

1. Contexte	3
2. Situation actuelle.....	5
3. Modification du plan d'affectation des zones (PAZ)	6
4. Modification du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)	8
5. Cahier des charges de la zone à aménager	9
6. Rappel de la procédure	10
7. Traitement des oppositions	10
8. Conclusions	10
9. Recommandation du conseil municipal	11

Document de travail à l'usage du Conseil général

1. Contexte

Pour s'assurer un développement territorial cohérent, la Ville de Sion s'est dotée d'un plan directeur communal, validé par le Conseil Général en juin 2012. Cet outil, au travers de ces volets thématique, identifie, guide et cadre les actions à mener, sur une échelle temporelle allant du moyen au long terme. Tant le volet urbanistique qu'économique affichent le potentiel d'une extension du secteur industriel des Iles en direction du Sud.



Extrait du PDCom, volet économie

Le besoin d'une telle extension a été confirmé d'une part par le projet d'agglomération Agglo Sion et sa mesure U5 « zone industrielle des îles » et d'autre part par une analyse fine des secteurs d'activités de la Ville menée entre 2013 et 2014 par les bureaux SOFIES et nomad architectes.

Premier constat, de nombreux secteurs à l'origine mixtes, permettant l'implantation d'activités industrielles, ont muté vers un tissu type centre-ville.

Deuxième constat, le niveau de disponibilité des terrains en zone industrielle ou mixte est faible, réorientant vers d'autres communes de nombreuses entreprises souhaitant pourtant s'implanter à Sion. Il en résulte, pour la Ville, un déficit d'attractivité et pour les entreprises, une très faible marge de manœuvre pour localiser leurs activités industrielles.

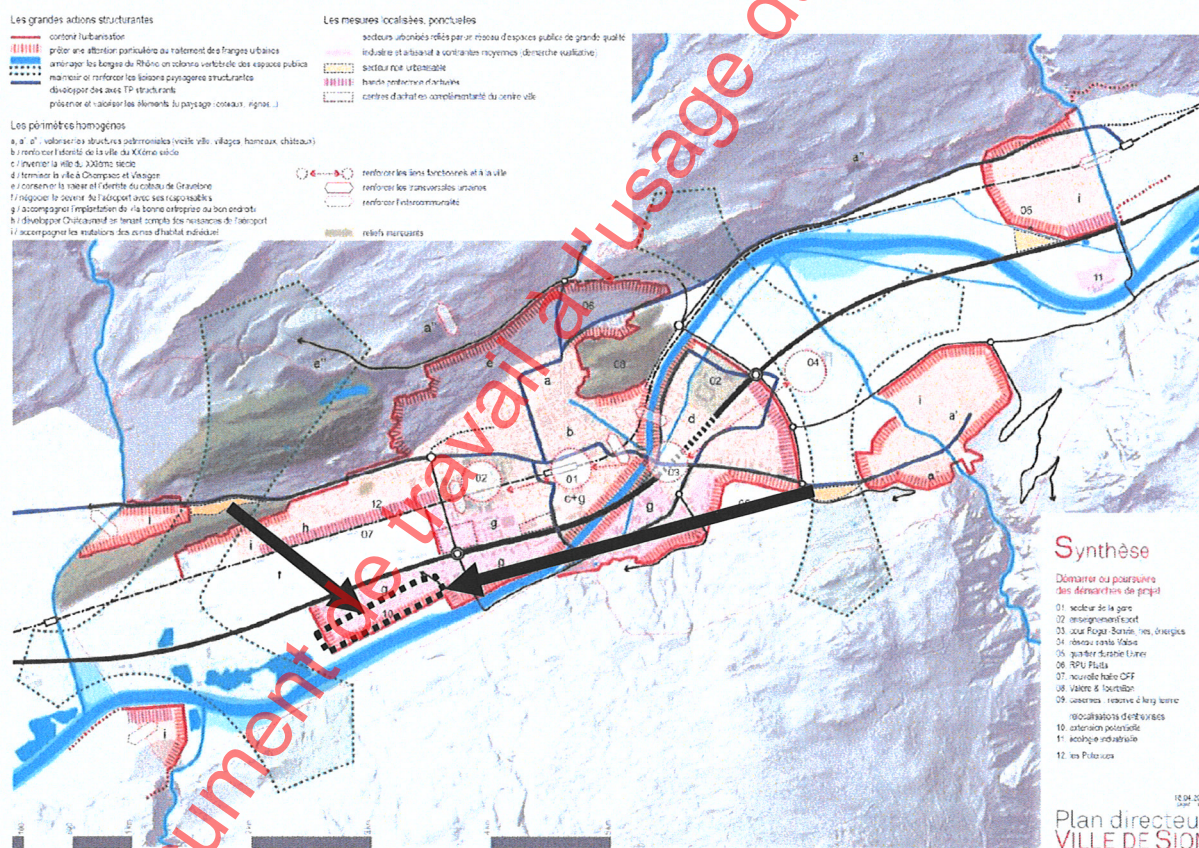
Le maintien de l'attractivité n'est pas le seul objectif visé par les autorités communales dans le cadre de cette procédure. Cette modification du plan des zones s'inscrit dans un contexte plus large, de régénération de la ville : il s'agit de favoriser la mutation du quartier Ronquoz 21 au sud de la gare, appelé à devenir véritablement urbain avec interface de transports publics, lieux de formation (EPFL, HES), logements, bureaux et services. Cette transformation nécessite, entre autres, la relocalisation de certaines activités industrielles incompatibles avec le devenir du secteur. Un nouveau secteur industriel, idéalement localisé et soumis à des règles et mécanismes assurant la disponibilité des terrains, permettra tant

de maintenir l'attractivité de la ville que d'accueillir la relocalisation des entreprises actuellement situées dans des quartiers en pleine mutation.



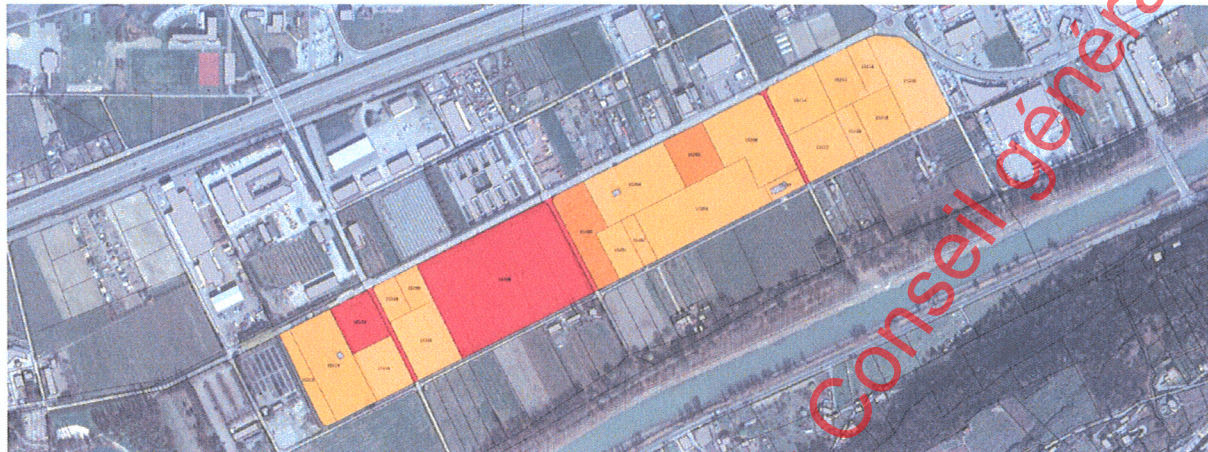
MEP pour la traversée du Rhône à Sion, PLP 2012

Dans le contexte actuel de la LAT et en attendant la révision du plan directeur cantonal, aucune nouvelle zone ne peut être créée sans compensation. Les surfaces issues des dézonages des secteurs sensibles des Vergers et de Corbassière serviront à la mise en zone du secteur des Iles.



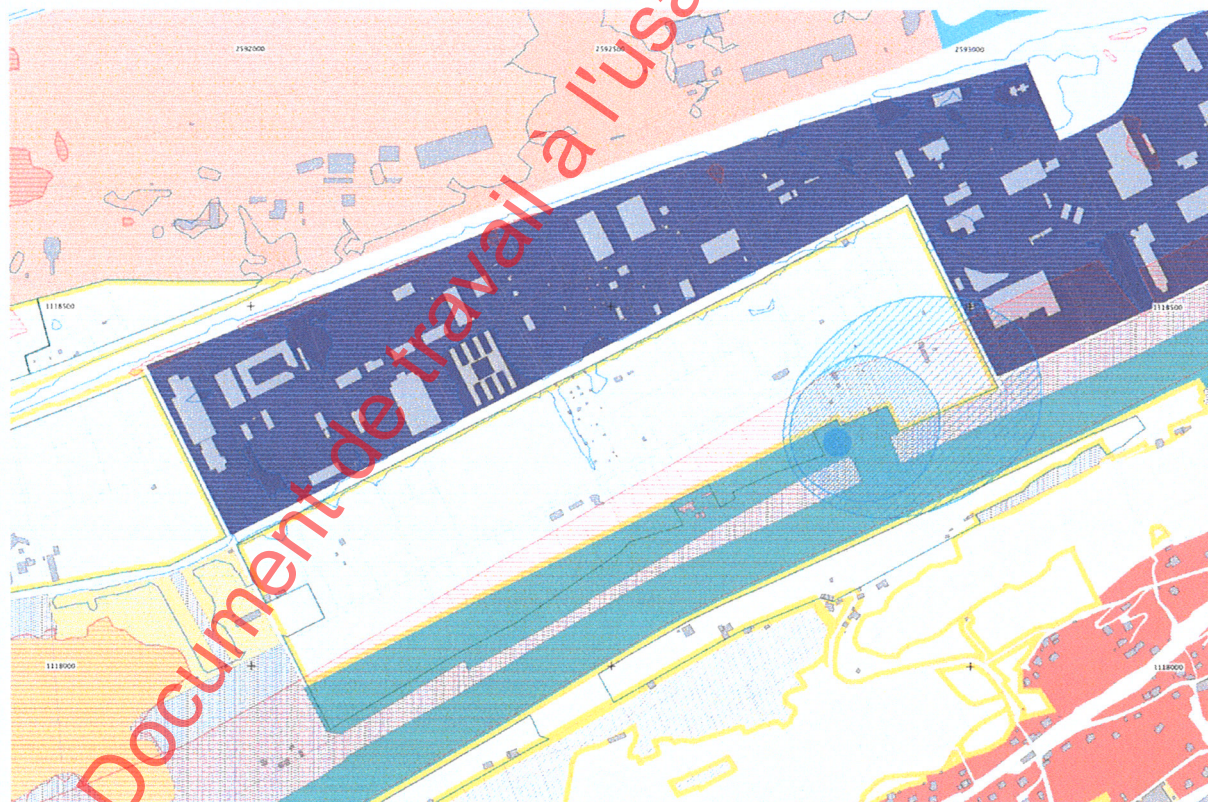
2. Situation actuelle

Le secteur de 140'148 m² est composé de 26 parcelles, leur taille variant de 930 m² à 29'445 m². Au regard de la surface des parcelles, le 66% appartient à des acteurs privés (en jaune ci-dessous), le 27% à la Ville de Sion (en rouge) et le 7 % à la Bourgeoisie de Sion (en orange).



Structure foncière et propriétaires. secteur d'extension des Iles

Le périmètre du projet de modification de zone est actuellement affecté en zone agricole. Il est principalement caractérisé par une activité agricole intensive, avec des vergers dans la partie Est et des champs à l'Ouest. Notons cependant la présence d'une agriculture de loisirs au centre du secteur et la récente implantation d'un chenil à l'extrémité Est.



Plan d'affectation des zones actuel

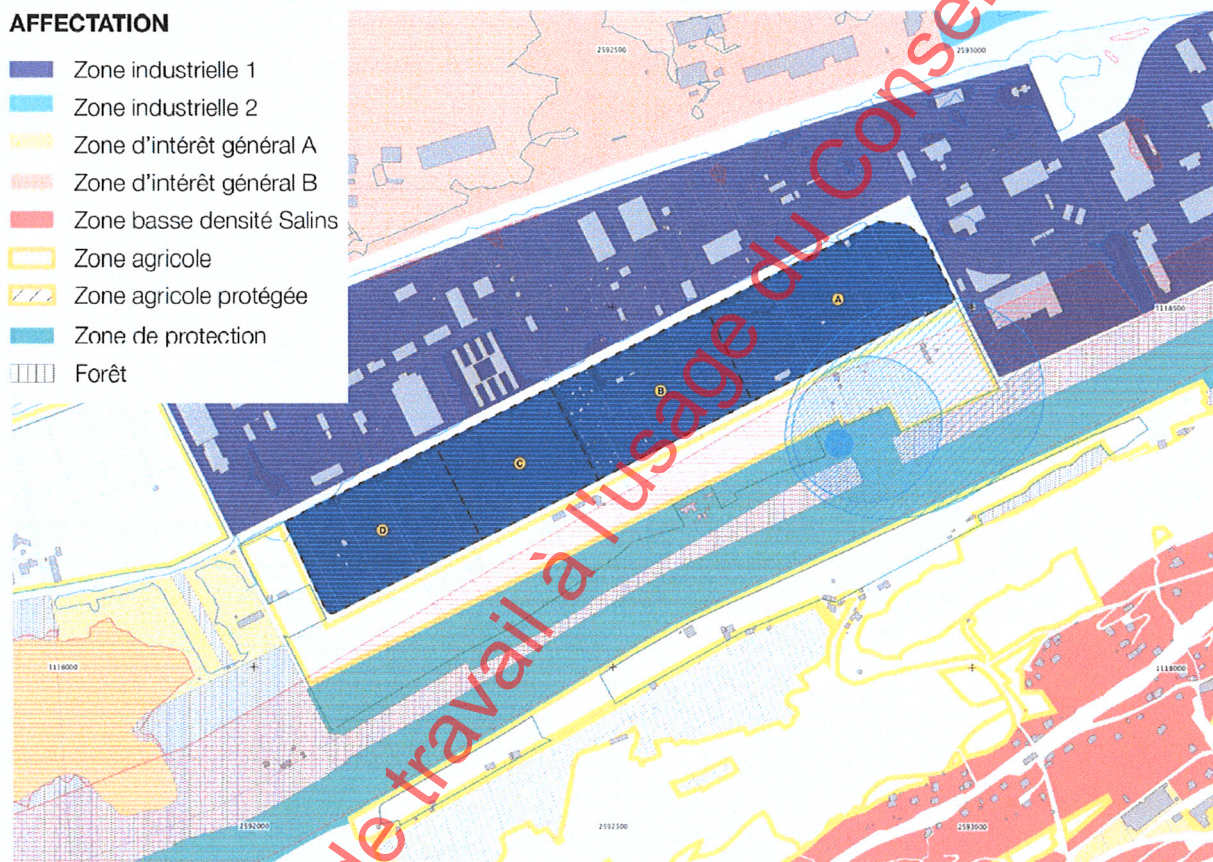
3. Modification du plan d'affectation des zones (PAZ)

Le zonage proposé permet de maintenir des espaces tampons, agricoles, avec les éléments paysagers et naturels environnants, que sont les berges du Rhône et le domaine des Iles. La forme rationnelle de l'extension, respectant la trame agricole orthogonale initiale, permettra d'optimiser le futur développement du site et de faciliter son organisation.

L'extension de la zone industrielle des Iles s'apparente, pour la Ville de Sion, à un laboratoire grandeur nature, permettant de tester des règles qu'elle pourrait généraliser, si elles s'avèrent convaincantes en matière d'organisation rationnelle des parcelles et de qualité des aménagements, à l'ensemble de ses zones industrielles. Dans ce but, il est proposé de créer une nouvelle zone, la zone industrielle III. Cette dernière imposera des secteurs à aménager (plans d'aménagement détaillé).

AFFECTATION

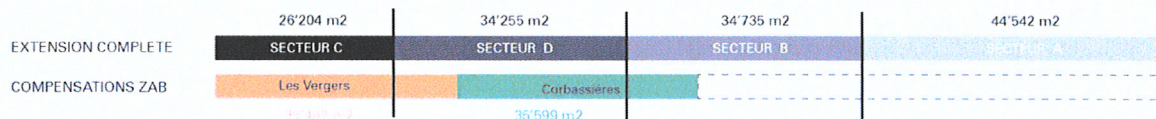
- Zone industrielle 1
- Zone industrielle 2
- Zone d'intérêt général A
- Zone d'intérêt général B
- Zone basse densité Salins
- Zone agricole
- Zone agricole protégée
- Zone de protection
- Forêt



Projet de modification de zones dans le secteur des Iles

La mise en zone de ce secteur ne pourra pas se faire en une fois pour des raisons de compensations de m² de zone à bâtir et de surfaces d'assolement (SDA). Les secteurs à aménager permettent de répondre à cette problématique. En effet, ils règlent, dans le détail, l'ouverture progressive de la zone. Trois conditions devront être réunies pour qu'un secteur devienne effectivement constructible à ce stade d'application des mesures transitoires de la LAT :

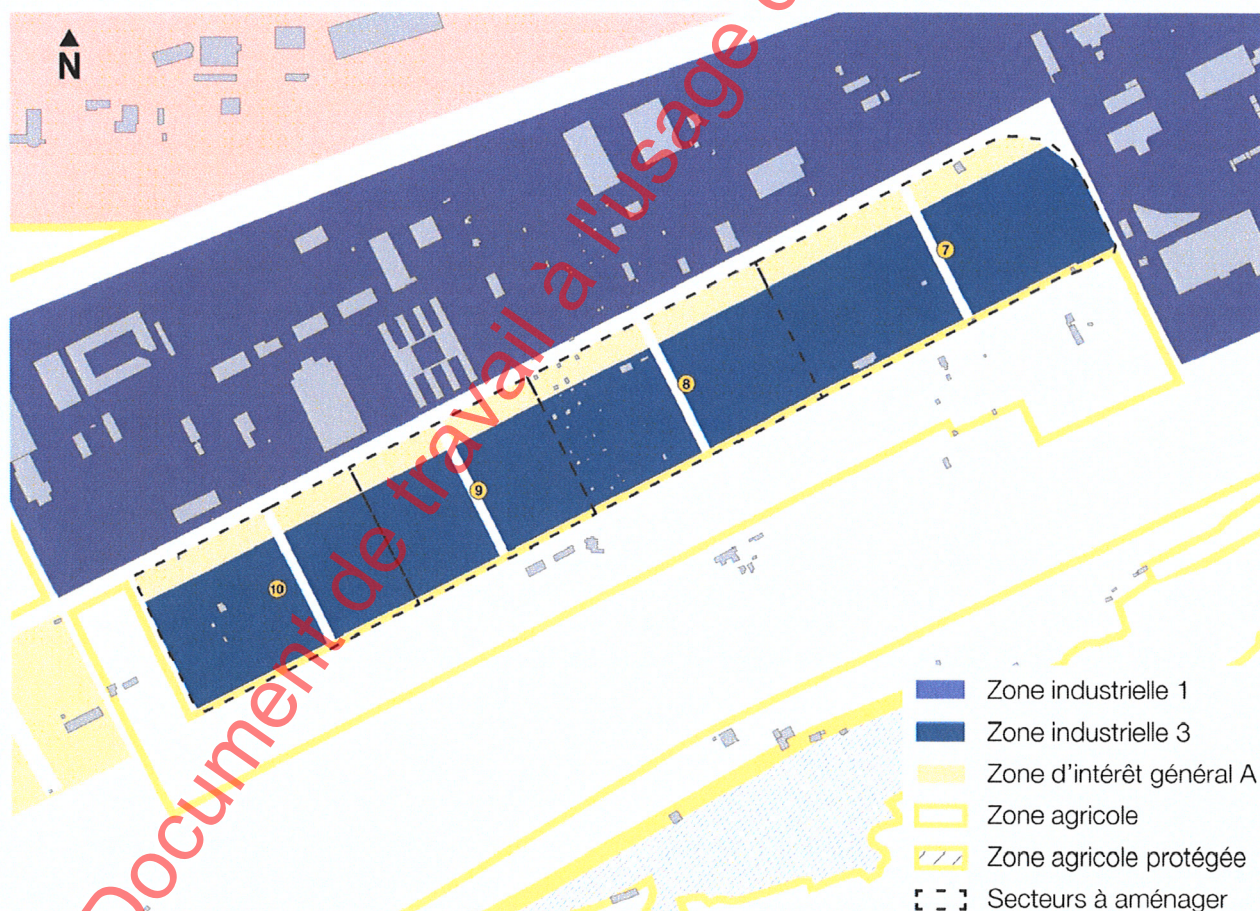
1. La surface sera compensée entièrement par un dézonage de même ampleur.
2. Les surfaces d'assolement (SDA) touchées par l'extension seront compensées.
3. Avant l'ouverture d'un nouveau secteur, la partie déjà constructible de l'extension devra afficher un certain niveau de remplissage : 100% du taux minimal d'occupation du sol devra avoir été, dans les faits, utilisé.



Surface complète et compensations.

Le premier secteur à s'ouvrir sera le secteur 9, propriété de la Ville. L'article 15a LAT concernant la disponibilité des terrains constructibles impose que la commune prenne les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation. La maîtrise du foncier, dont dispose la Ville dans ce secteur, en fait directement partie. De plus, la maîtrise du foncier est la condition sine qua non pour la relocalisation des industries de la ville du 21^e et le renforcement du processus de mutation de ce quartier hautement stratégique.

La solution des secteurs à aménager permet, de plus, de donner des directives d'organisation spatiale et des règles (densité, construction, affectation, accès, stationnement, paysage,...) à l'échelle de l'entier de l'extension, assurant ainsi de ne pas répéter les erreurs organisationnelles de nos zones industrielles actuelles et permettant de garantir une plus-value qualitative pour les futurs développements de cette zone.



4. Modification du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

La création d'une zone industrielle III doit être introduite dans RCCZ. L'art. 95 du RCCZ est complété comme suit :

	zone industrielle I	zone industrielle II	zone industrielle 3
Ordre des constructions	dispersé	dispersé	dispersé ¹⁾
Destination			
habitat	non 3)	non 4)	non ³⁾
Bureaux / commerces	-	oui 5)	oui ⁵⁾
Industries	oui 7)	oui 8)	oui ⁷⁾
Ateliers	oui	oui	oui avec réserve ²⁰⁾
Dépôts / Caves	-	-	non
Agricoles	-	-	16 m ²¹⁾
Hauteur			
haut. De façade maximum	-	12 m	-
haut. De bâtiments maximum	11)	12)	-
Etages	-	-	-
Densité	-	-	-
Taux d'occupation du sol	40-50% 14)	40-50% 14)	min 30 % max 70 %
Distances			
minimum	5m	5m	3m
latérales	-	-	-
frontales	-	-	-
Gabarits			
profondeur de contiguïté	-	-	-
Toiture			
forme	libre	libre	Toiture végétalisée. Panneaux solaires autorisés
couverture / teinte	art. 92	art. 92	-
P.A.S ou P.Q.			
surface maximale	-	-	Obligatoire
indice maximal	-	-	-
Protection des Eaux	17)	17)	¹⁷⁾
Sensibilité au bruit	IV	IV	IV

- 5') Dans la zone industrielle III, le RDC doit obligatoirement être occupé par une activité industrielle; l'activité tertiaire indépendante (bureaux en lien avec l'activité industrielle ou avec des services aux entreprises, points de vente) occupera au maximum la moitié des surfaces de plancher. Si l'activité non industrielle doit obligatoirement être au RDC, une dérogation peut être accordée par le conseil municipal. **Des équipements de portée publique peuvent être autorisés.**
- 17) Dans les zones de protection des puits, les exigences de l'Office fédéral de la protection de l'environnement doivent être respectées. Elles restent par conséquent réservées (cf. art.46)
- 20) Les surfaces de dépôt non couvertes sont prosrites. **Peuvent être tolérées, des surfaces réduites de dépôt de courte durée.**
- 21) Dans des cas particuliers, justifiés par les besoins de l'exploitation, le conseil communal peut préavisser favorablement des constructions hors gabarit, dans le respect des prescriptions de la zone d'approche des avions et hélicoptères.

5. Cahier des charges de la zone à aménager

Le RCCZ est aussi complété en annexe par le cahier des charges des plans d'aménagement détaillés joint au présent message.

La nouvelle zone industrielle III impose la réalisation d'un plan d'aménagement détaillé comme prérequis à l'autorisation de construire des bâtiments. Il définit, en outre, les aires de construction, les parties à maintenir libres de toute construction, les accès ainsi que les exigences en matière d'aménagements extérieurs pour assurer une bonne intégration de ces parcelles dans le contexte naturel et paysager du secteur :

- Assurer une transition entre la zone urbanisée et agricole.
- Maintenir des perméabilités depuis la zone urbanisée vers les aires de détente (Rhône et domaine des Iles).
- Atteindre une certaine qualité de l'extension industrielle quant à l'implantation et à l'architecture des bâtiments et aux espaces non-construits.

Le principe organisationnel du cahier des charges des zones à aménager se traduit par le schéma suivant.



Schema de principe de l'organisation de l'extension

6. Rappel de la procédure

Ci-après un rappel concernant les étapes précises de la procédure :

- L'exécutif de la commune de Sion (conseil municipal) approuve le dossier de modification partielle du PAZ et du plan de quartier. Suite à cette approbation, la Commune procède à la mise à l'enquête publique pendant un délai de 20 jours (art. 34 et ss. LcAT). *Réalisé*
- Si des oppositions sont déposées à l'encontre de ces outils d'aménagement du territoire, la Commune aménage des séances de conciliation (art. 35 al. 1 LcAT). *Réalisé*
- Le conseil municipal statue sur les oppositions et valide le projet de message au Conseil général. *Réalisé*
- Le conseil général délibère et décide ensuite de l'adoption de la modification partielle du PAZ et RCCZ (art. 36 al. 2 LcAT), puis procède au dépôt public des dossiers durant 30 jours (art. 36 al. 3 LcAT). C'est lors de cette publication que la population est informée des éventuelles modifications que le CM aurait apporté au projet à la suite des conciliations.
- A l'issue des 30 jours, le projet et les éventuels recours sont transmis par le Conseil municipal au Conseil d'Etat pour homologation (Art. 38 al. 1 LcAT). La décision d'homologation peut faire l'objet d'un recours au tribunal fédéral.

7. Traitement des oppositions

La mise à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 46 du 17 novembre 2017 a soulevé 3 oppositions . Le développement du traitement de ces oppositions se trouve en annexe du présent message.

8. Conclusions

Le projet d'extension de la zone industrielle des Iles que soumet la Ville de Sion aux instances cantonales est l'aboutissement d'une longue démarche de planification, initiée il y a déjà plus de 8 ans, au travers de la définition de son plan directeur communal. Le projet d'agglomération « aggroSion », déposé fin 2011 et accepté par la Confédération, a encore renforcé la conviction des autorités politiques et des services techniques quant à la pertinence de la proposition d'extension.

Cette extension, compensée par le dézonage de surfaces ayant des caractéristiques naturelles ou paysagères intéressantes, participe à la rationalisation des zones à bâtir sédunoises tout en permettant la relocalisation des activités industrielles incompatibles avec le devenir mixte et dense du Secteur Ronquoz 21. La réglementation de la zone industrielle 3 (créée spécifiquement pour l'extension) ainsi que les directives des cahiers des charges des plans d'aménagement détaillés, assureront la bonne intégration de la nouvelle zone industrielle dans le contexte environnant et favoriseront une utilisation rationnelle du sol.

9. Recommandation du conseil municipal

Sur la base des explications qui précèdent, le conseil municipal propose au conseil général d'adopter ce projet de modification partielle du plan d'affectation et des zones et du RCCZ (PAZ-RCCZ) du secteur des Iles visant à l'extension de la zone industrielle.

Concernant le traitement des oppositions, fondé sur les développements mis en annexe, le Conseil municipal décide de les écarter et propose au Conseil général de poursuivre la procédure d'homologation de la planification impérative.

En vous remerciant de réserver un accueil favorable à cette proposition, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

Ce message a été adopté en séance du conseil municipal du 9 août 2018.

VILLE DE SION


Le Président

Philippe Varone


Le Secrétaire

Philippe Ducrey

Annexes

- Traitement des oppositions
- Rapport 47 OAT
- Plan de zone : état existant
- Plan de zone : état projeté
- Avenant au RCCZ
- Cahier des charges de la zone à aménager
- Rapport Impact du trafic généré - Citec
- Rapport d'enquête préliminaire - CSD