



RÉVISION PARTIELLE DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (PAZ) ET DU RÈGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ) – **RONQUOZ 21**



Mandataires

nomad architectes-urbanistes

L. Barras & L. Bagnoud

Azur Roux & Rudaz

F. Roux & M. Moreillon

Contact

Vincent Kempf, chef de service

VILLE DE SION

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Espace des Remparts 6

Case postale 2272

1950 Sion 2

T 027 324 17 20

M urbanisme@sion.ch

Illustrations

Couverture : Ville de Sion

Pages 4, 6, 14 : nomad architectes-urbanistes

Pages 17, 21 et 25 : Herzog & de Meuron

Abréviations

A9	autoroute reliant Vallorbe à Sierre
EPFL	école polytechnique fédérale de Lausanne
EPT	équivalent plein temps
CFF	chemins de fer suisse
HES SO	haute école spécialisée de suisse orientale
LAT	loi sur l'aménagement du territoire (loi fédérale)
LcAT	loi d'application sur l'aménagement du territoire (loi cantonale)
MEP	mandats d'étude parallèles
PAZ	plan d'affectation des zones
PDCom	plan directeur communal
PQ	plan de quartier
PU	périmètre d'urbanisation
RCCZ	règlement communal des constructions et des zones

CONTENU

Cadrage.....	5
Périmètre de la révision partielle.....	8
État des lieux – Ronquoz 21	9
Stratégie territoriale communale.....	15
Coordination avec la révision globale	18
Enjeux de la révision partielle	20
Projet Ronquoz 21	22
Avant-projet de la révision partielle	24
Étapes et planning prévisionnel.....	26
Observations citoyennes.....	27



CADRAGE

La présente information publique est mise à l'enquête publique durant 30 jours. Durant ce laps de temps, tout intéressé peut prendre connaissance de l'avant-projet de modification partielle du Plan d'affectation des zones (PAZ) et du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et faire valoir par écrit toute proposition (art. 33 al. 1bis LcAT).

BUT DE L'INFORMATION PUBLIQUE

Cette information publique concerne l'avant-projet de révision partielle du PAZ et du RCCZ dans le secteur Ronquoz 21 où la ville ambitionne de développer, en concertation avec la population locale, un quartier mixte d'activités et de logements répondant aux principes du développement durable.

Le présent rapport a pour but de présenter à la population sédunoise les réflexions et les intentions qui ont servi de base à l'élaboration de cet avant-projet de révision partielle du PAZ-RCCZ et de prendre connaissance de ses éventuelles observations afin d'affiner la révision partielle de ces deux instruments de planification.

Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans les dispositions de la nouvelle loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (LcAT), entrée en vigueur le 29 avril 2019. Les communes ont en effet, en vertu de l'article 33 alinéa 1, l'obligation d'informer la population au sujet de toute modification des instruments d'aménagement du territoire, comme le PAZ et le RCCZ :

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT)

Art. 33 al. 1 Élaboration des plans et règlements

Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

PROPOSITIONS

Les autorités encouragent les Sédunoises et Sédunois à prendre connaissance du travail effectué et à transmettre par écrit toute proposition à l'administration communale.

L'ensemble de ces observations seront traitées avec soin et seront intégrées aux réflexions, si elles sont jugées pertinentes d'un point de vue de l'intérêt général. Cette démarche permettra de finaliser la révision de ces instruments de planification.

Les propositions peuvent donc être adressées par écrit au service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Sion, dans les 30 jours suivant la publication au bulletin officiel de l'information publique de la modification partielle du plan d'affectation des zones et du règlement communal des constructions et des zones à l'adresse suivante :

Information publique

« Révision partielle R21 du PAZ-RCCZ »

Ville de Sion

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Espace remparts 6

CP 2272

1950 Sion 2



HISTORIQUE DE PLANIFICATION – RONQUOZ 21

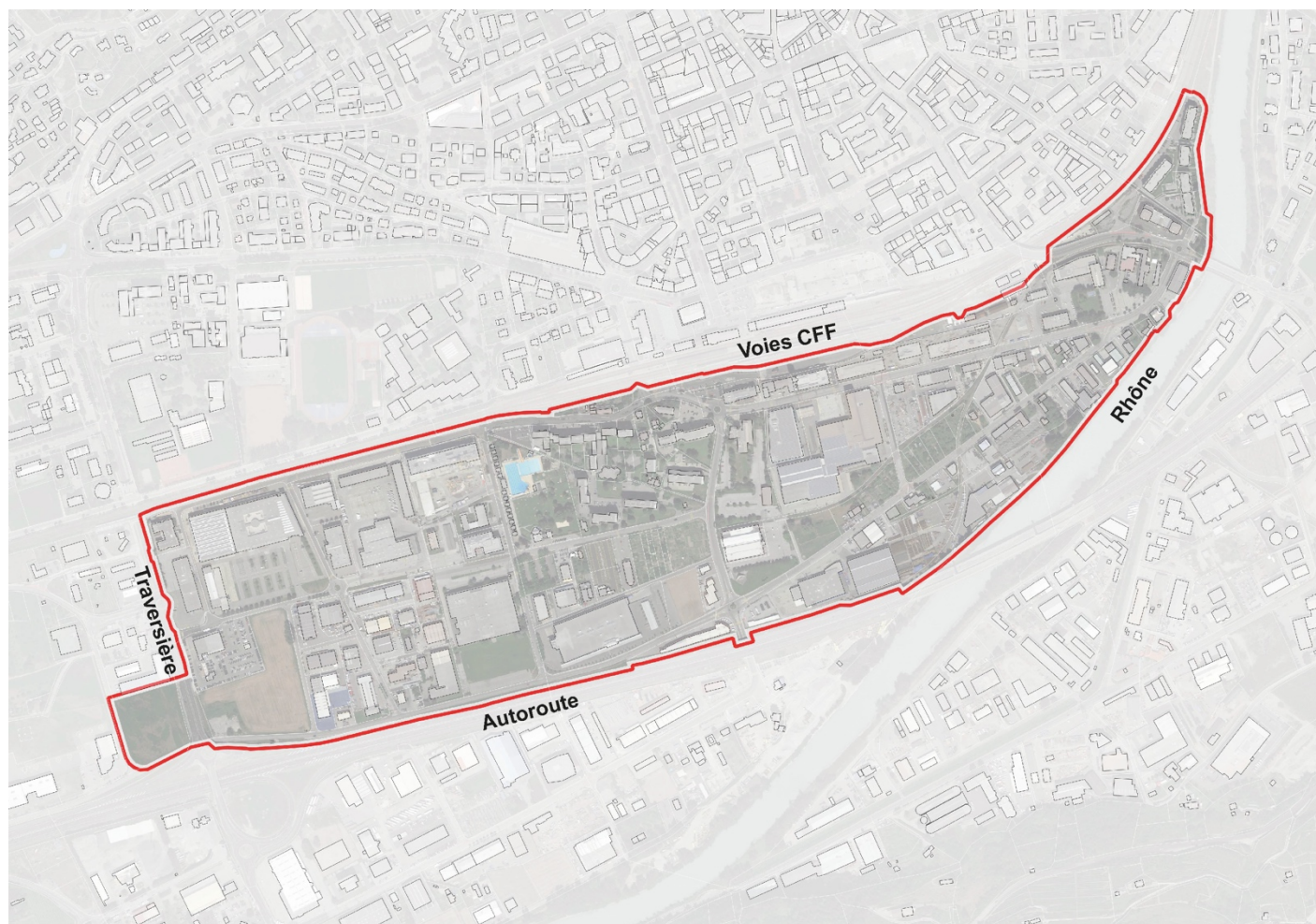
1989	PAZ-RCCZ	Plan d'affectation et règlement communal des constructions Le 28 juin 1989, le Conseil d'État homologue le PAZ-RCCZ de la Ville de Sion. Il a depuis été adapté à plusieurs reprises au travers de modifications partielles. La version du PAZ-RCCZ de 1989 prévoit sur la majeure partie du secteur de Ronquoz 21, une zone industrielle 2, encore en vigueur aujourd'hui.
2012	PDCom	Stratégie En 2012, la Ville de Sion procède à l'élaboration de sa stratégie territoriale et adopte un premier plan directeur communal. Il sert de document de pilotage pour les autorités concernant des points stratégiques en définissant de grandes actions structurantes à l'échelle globale du territoire communal.
2016 – 2019	Ronquoz 21	Ronquoz 21 – Études préliminaires La Ville de Sion a lancé en 2016 déjà des études préliminaires regroupant différents experts (urbanisme, mobilité, environnement, économie) pour esquisser les lignes directrices de la mutation du quartier Ronquoz 21.
2017	Révision globale	Concept À la suite des diverses modifications légales et de la nécessité pour l'ensemble des communes valaisannes de réviser leurs PAZ-RCCZ, la Ville de Sion a entamé en 2017 ses réflexions sur les concepts de base de cette révision globale à venir.
2019	MEP Ronquoz 21	Ronquoz 21 – Mandats d'études parallèles (MEP) Sur la base des études préliminaires, la ville de Sion a lancé en 2019 une procédure de mandats d'étude parallèles en sélectionnant 7 groupements pluridisciplinaires suisses et européens pour dessiner le quartier Ronquoz 21 de demain. Le choix s'est porté sur la vision du groupement formé du bureau bâlois Herzog & de Meuron et de l'architecte-paysagiste Michel Desvigne.
2019	PDCom	2^e version L'apparition de nouveaux enjeux, comme la fusion avec Salins/Les Agettes, mais aussi le projet de troisième correction du Rhône, a rendu nécessaire une adaptation et des compléments de la première version du plan directeur communal de 2012. Une deuxième version de ce document a donc été élaborée en 2018 et approuvée par les autorités politiques en 2019.
01.2020	Zone réservée R21	Une zone réservée a été instaurée par décision du Conseil municipal le 10 janvier 2020, pour une durée de 5 ans, sur la quasi-totalité du secteur Ronquoz 21.
2020 – 2023	Plan-Guide Ronquoz 21	Ronquoz 21 – Définition d'un Plan-Guide A la suite du MEP, le projet lauréat a été traduit dans un Plan-Guide. Ce document permet d'ancrer les lignes directrices et les éléments structurants du futur quartier selon la proposition retenue, tout en préservant une certaine marge de manœuvre, indispensable pour des projets au long cours.
2021	Révision globale Avant-projet (PU)	Dans le cadre du projet de révision globale du PAZ-RCCZ et à la suite des directives cantonales, la Commune de Sion a identifié un périmètre d'urbanisation (PU), c'est-à-dire un périmètre qui permette de répondre aux besoins identifiés pour les 15 prochaines années, sur la base des prévisions démographiques et économiques idoines.
En cours	Révision prioritaire du RCCZ	Initiée en 2016 pour répondre à l'injonction du canton de mettre en conformité le règlement avec les lois cantonales, cette révision sera mise à l'enquête début 2024.

PÉRIMÈTRE DE LA RÉVISION PARTIELLE

La révision partielle du PAZ-RCCZ s'étend sur l'ensemble du quartier de Ronquoz 21, affichant les limites suivantes :

- > Les voies CFF au nord.
- > L'autoroute A9 au sud.
- > Le Rhône à l'est.
- > La route Traversière à l'ouest, à l'exception d'une parcelle située au-delà de l'axe routier.

Au total, le périmètre de la révision partielle s'étend sur près de 64 hectares.



Périmètre de la révision partielle, fond : googleEarth, NOMAD, 2024.

ÉTAT DES LIEUX – RONQUOZ 21

Jusqu'au milieu du 19^e siècle, marqué par l'arrivée du train en Valais et le lancement de la 1^{ère} correction du Rhône, le quartier des Ronquoz affichait uniquement une fonction agricole soumise aux aléas du fleuve. L'implantation de la gare ferroviaire a été réalisée au sud du noyau historique et le tracé de l'avenue de la Gare a eu pour effet de progressivement étendre le centre-ville de Sion en direction de la gare.

Les abords de la gare se sont développés de manière très modérée jusqu'à dans les années 1960. Seules les entreprises dépendantes du transport ferroviaire et celles produisant des nuisances (abattoirs, laiterie, etc.) se sont implantées le long des voies ferrées et à proximité du Rhône.

À partir de cette date, le quartier des Ronquoz a connu un essor important avec l'implantation de nombreuses activités du secteur secondaire ainsi que la construction du quartier d'habitation de la Blancherie attenant à la piscine municipale.

Malgré ce développement important, le quartier reste très enclavé, en raison de la coupure physique des rails et du Rhône qui le sépare du reste de la ville et du caractère industriel qui dissuade les Sédunois de s'y rendre.

Cette coupure sera encore renforcée par la mise en service de l'autoroute A9 au début des années 90. Cette infrastructure, desservant directement le secteur au travers de la bretelle Sion-ouest, participera toutefois à augmenter l'attractivité du quartier en termes d'accueil de nouvelles entreprises et d'emplois.

Depuis les années 2000, l'important développement de la ville de Sion a induit un agrandissement du centre-ville au-delà des voies ferroviaires. Celui-ci se traduit par une mutation progressive du quartier des Ronquoz avec l'arrivée d'activités tertiaires, de formation et de logements, en même temps que le départ de certaines industries. En référence à l'exigence de développement vers l'intérieur, le quartier des Ronquoz comprend d'importantes réserves pour le développement de la ville au cours du 21^e siècle.



Photo aérienne de Sion, Werner Friedli, 1966.

DIAGNOSTIC PAYSAGER

Tiré du Plan-Guide, HERZOG ET DE MEURON, 2023.

« Nichée au cœur de la plaine du Rhône, la ville de Sion dialogue avec les Alpes occidentales et le Grand-Paysage, ce qui constitue un écrin idéal pour le futur quartier de Ronquoz 21. Le paysage y est très diversifié avec les vergers, les forêts, les prairies, les vignes en terrasse et les paysages alpins.

De nombreuses surfaces du Canton ont été protégées par décision cantonale comme Montorge, les Épines, les Gorges de la Printze ou encore la vallée de la Borgne située à proximité de Ronquoz 21.

Les collines de l'ère glaciaire (Valère, Tourbillon, Montorge, la crête des Maladares, Potences) sont les éléments paysagers emblématiques de la ville et comportent des valeurs naturelles exceptionnelles. Les principaux éléments paysagers sur site sont les vergers et les jardins existants au Nord de la route des Ronquos qui seront conservés comme espaces publics.

Le secteur de Ronquoz constitue une pièce déconnectée de son contexte urbain, ceinturée par les infrastructures ferroviaires et routières ainsi que l'aéroport.

Elle se raccroche cependant à son environnement naturel par ses vues sur un arrière-plan paysager remarquable : les contreforts du Valais sculptés de terrasses et de pitons rocheux qui ponctuent la vallée fluviale de signaux topographiques forts.

Le projet de paysage a pour ambition d'amplifier deux types d'accroches du site à son contexte pour l'affirmer comme le fragment d'une géographie naturelle plus vaste : les accroches physiques du site au fleuve d'une part, et les accroches visuelles du site aux silhouettes alpines d'autre part. Les vues lointaines et la proximité au Rhône confèrent au futur quartier des qualités uniques et constituent un levier majeur pour sa valorisation.

L'envergure du périmètre invite à concevoir un paysage qui s'inscrit dans la ligne dynamique du Rhône et dans la trame agricole rigoureuse de la plaine alluviale tout en offrant des perspectives remarquables sur les contreforts terrassés du Valais ».

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

La ville de Sion, capitale politique et économique du Canton, connaît une croissance et un dynamisme important depuis plusieurs années, qui se matérialise par une augmentation constante et soutenue des habitants et des emplois.

Les nouveaux habitants se localisent principalement dans les quartiers périphériques au centre urbain déjà dense, ainsi que dans les villages avoisinants d'Uvrier, Bramois, Châteauneuf et Aproz. Entre 2007 et 2022, Sion a enregistré l'arrivée de 5'470 habitants supplémentaires, pour atteindre un total de 35'650, soit un taux de croissance annuel moyen de 1.12 %.

Sur la base des projections démographiques cantonales (120 % à 15 ans) qui sont légèrement supérieures à la progression effective de ces 15 dernières années, la population sédunoise pourrait atteindre à l'horizon 2038, 42'780 habitants (+ 7'130). À 30 ans et par extrapolation, la population sédunoise pourrait dépasser la barre des 50'000 habitants.

À l'échelle du quartier Ronquoz 21, environ 1'375 habitants¹ sont dénombrés fin 2022. Ils sont principalement regroupés dans le secteur de la Blancherie (zone d'habitat collectif A) et dans la pointe nord-est du quartier. Quelques logements isolés sont également situés dans la zone industrielle II et notamment dans le secteur Est, sur des parcelles en contact avec le Rhône. Leur répartition géographique est affichée ci-dessous.

En 2017, la même source statistique annonçait 1'132 habitants. Le quartier Ronquoz 21 voit sa population augmenter progressivement, apportant un caractère mixte à ce quartier initialement industriel.

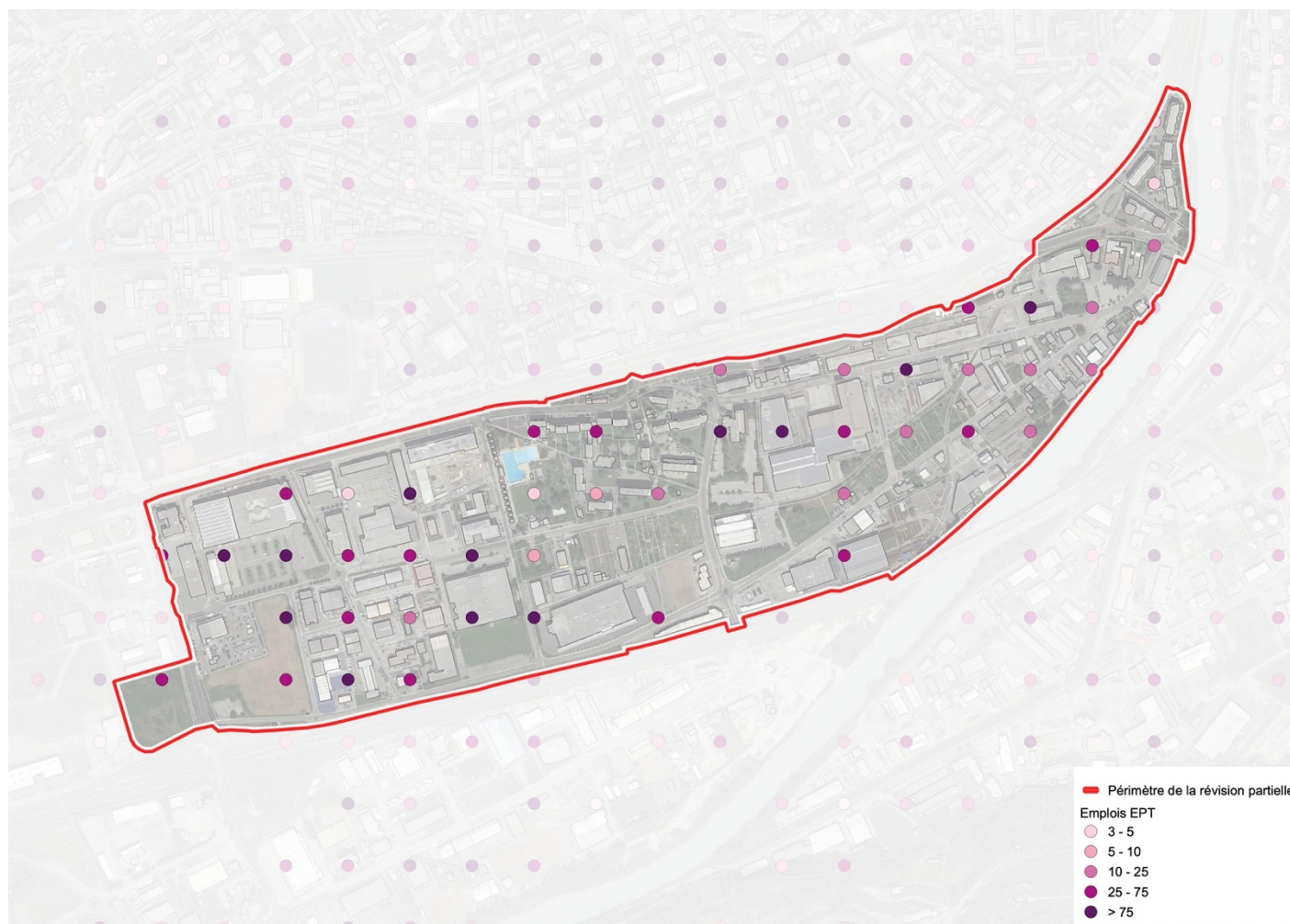


Population à l'hectare, source : données hectométriques OFS 2022, NOMAD, 2024.

¹ OFS, données hectométriques 2017 et 2022.

En matière d'emplois, la ville de Sion connaît une croissance encore plus marquée. La progression des emplois (équivalent plein-temps EPT), entre 2005 et 2021, est spectaculaire, passant de 19'512 à plus de 29'000 places de travail, soit un taux de croissance annuel moyen de 2.55 %². Les nouvelles places de travail s'installent quasiment essentiellement dans le périmètre de la ville centre, secteur offrant une grande visibilité et bénéficiant d'une très bonne accessibilité. Sur la base des projections cantonales, la ville de Sion pourrait afficher un total d'environ 41'760 EPT à l'horizon 2050 soit une augmentation 12'760 EPT.

À l'échelle du quartier Ronquoz 21, les données hectométriques 2021 annoncent environ 4'500 emplois. Le secteur tertiaire est le plus important, représentant 67 % des emplois EPT. Le secteur secondaire en regroupe le 32 %. Comme ailleurs, et bien que le secteur se trouve actuellement affecté en zone industrielle, il est constaté une tertiarisation de l'économie, démontrant la transformation significative en cours du quartier.



Emplois EPT à l'hectare, source : données hectométriques, OFS 2021, NOMAD, 2024.

² OFS, 2005-2021

ZONAGE ACTUEL

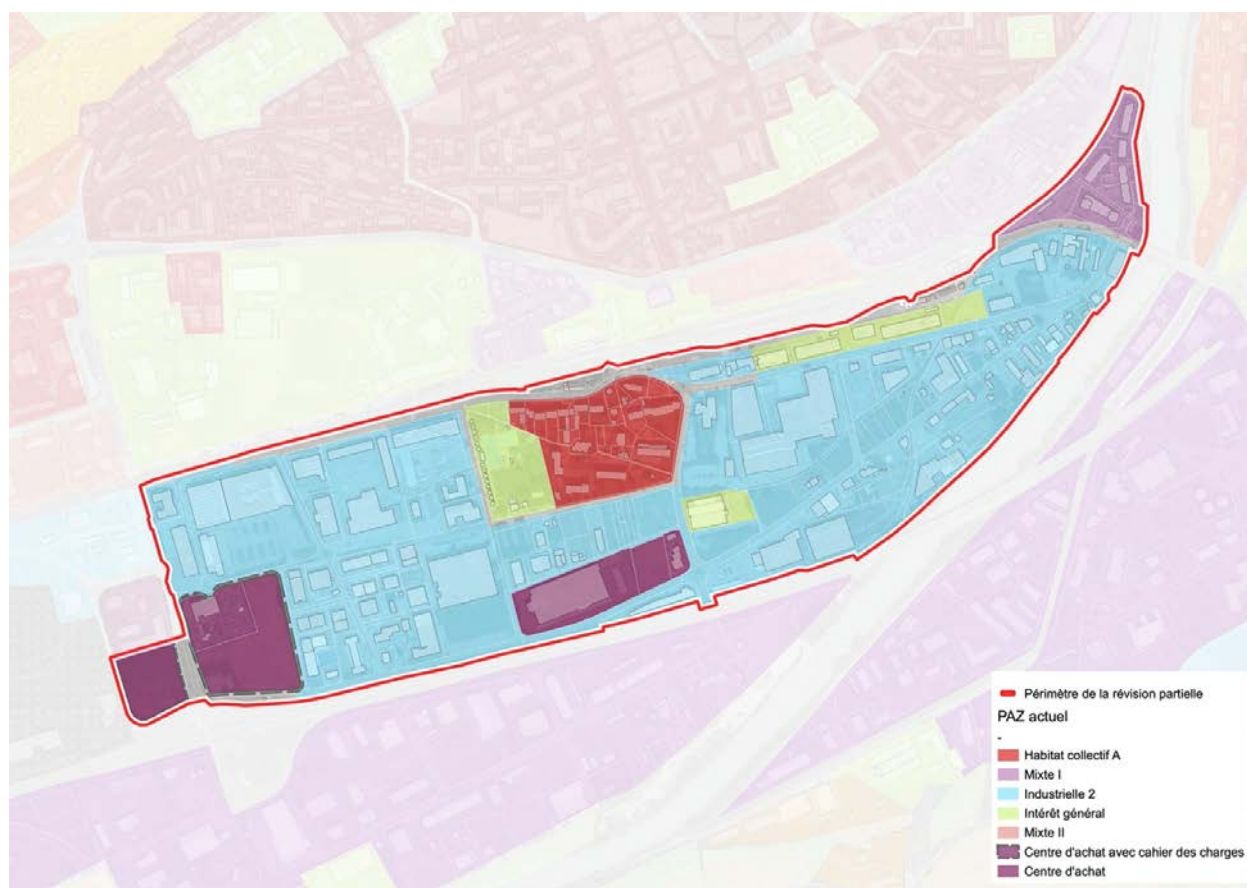
À l'exception des zones « centre d'achat » (homologuées en 2012) et des zones d'intérêt général liées au campus, à Alpôle (homologuées dès 2015) et de la gare de départ de la future télécabine (en cours d'homologation), le zonage de Ronquoz 21 a été homologué en 1989 et n'a, depuis, pas subi de modifications. Pour rappel, le PAZ et le RCCZ sont des outils qui doivent être mis à jour environ chaque 15 ans. La zone industrielle 2 est la principale affectation du secteur (71 % des surfaces), répondant aux dynamiques en présence dès les années 60 dans l'implantation des industries : à proximité des voies ferrées tout en étant à l'écart des zones habitées de la ville. Aujourd'hui, les dynamiques ont évolué, dans un même temps que la tertiairisation de l'économie et l'augmentation de la population sédunoise.

Afin d'encadrer l'implantation des centres commerciaux affichant une surface de vente supérieure à 2'000 m², la ville a instauré dès 2012, trois secteurs de zone « centre d'achat » (11 % des surfaces de Ronquoz). Les futurs grands générateurs commerciaux sont donc tenus de s'implanter sur des sites dédiés, répondant notamment aux questions d'accessibilité.

La structure urbaine du quartier est marquée par la présence du quartier d'habitation de la Blancherie en son centre, jouxtant la piscine en plein air du même nom. Ce quartier s'est développé à partir des années 70 et est caractérisé par une densité marquée et une unité générale. Sa directe proximité avec la gare CFF a participé à son attractivité. Le quartier de la Blancherie est affecté en zone d'habitat collectif A (7 % des surfaces de Ronquoz), zone principalement dévolue à de l'habitat.

Le quartier comporte des zones d'intérêt public pour des infrastructures et équipements publics anciens (la piscine ouverte en 1922) ou plus récents (campus HES-SO, EPFL, Alpôle). Ces surfaces représentent 7 % de la surface de Ronquoz.

Finalement, à l'extrémité nord-est du quartier, dans la pointe formée par la convergence des voies CFF et du Rhône, un secteur est affecté en zone mixte 1 (4 % des surfaces de Ronquoz). Les bâtiments en front de rue accueillent, au rez-de-chaussée et parfois au premier niveau, des activités commerciales ou de services. Le reste des surfaces bâties est dévolu essentiellement à la fonction d'habitation.



Plan d'affectation des zones actuel : données SIT Sion, NOMAD, 2024



STRATÉGIE TERRITORIALE COMMUNALE

LE PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (PDCom)

Sur la base de l'expérience acquise par les différentes démarches urbaines en cours, la Ville a voulu élaborer sa vision stratégique à l'horizon 2035 : ceci consiste à définir un cap à tenir, pour mieux structurer les différentes actions communales, profiter de leurs synergies, et renforcer ainsi à la fois la qualité et l'attractivité de la ville.

Le Plan directeur communal - PDCom - est l'instrument qui a été choisi, dès 2010, en tant qu'outil de pilotage pour les autorités. L'élaboration, comme l'utilisation prévue pour ce document, a été voulue souple et évolutive. La Ville s'est entourée d'un groupe d'experts pour conduire sa réflexion et a voulu centrer son document de stratégie communale sur un certain nombre de points stratégiques : des politiques structurantes (comme la mobilité) et des lieux déclencheurs de développement ou de qualité (les sites du développement), pour permettre à Sion de tirer parti de ses atouts et réussir son développement en ce début de 21^e siècle.

De la mise à jour du PDCom approuvée par les autorités politiques sédunoises en 2019, découlent des fusions successives des Communes de Sion et Salins (2013), puis des Agettes (2017) et de la prise en compte d'études complémentaires réalisées depuis la précédente version de 2012 (économie, tourisme, énergie, Rhône 3, ACCLIMATASION et résidences secondaires).

(Résumé du document établi en 2019 et disponible sur le site de la commune)

Le plan directeur précise certains objectifs et visions de développement pour le quartier de Ronquoz, dont les principaux sont résumés ci-dessous :

- > Stratégie spatiale : Privilégier le développement vers l'intérieur, notamment en organisant et favorisant le développement des secteurs stratégiques comme Ronquoz 21.
- > Stratégie paysage et nature : Intégrer le fleuve dans la ville en organisant le réseau d'espaces publics en lien avec les berges. Cela concerne

directement Ronquoz 21, bordé dans sa limite sud-est par le fleuve.

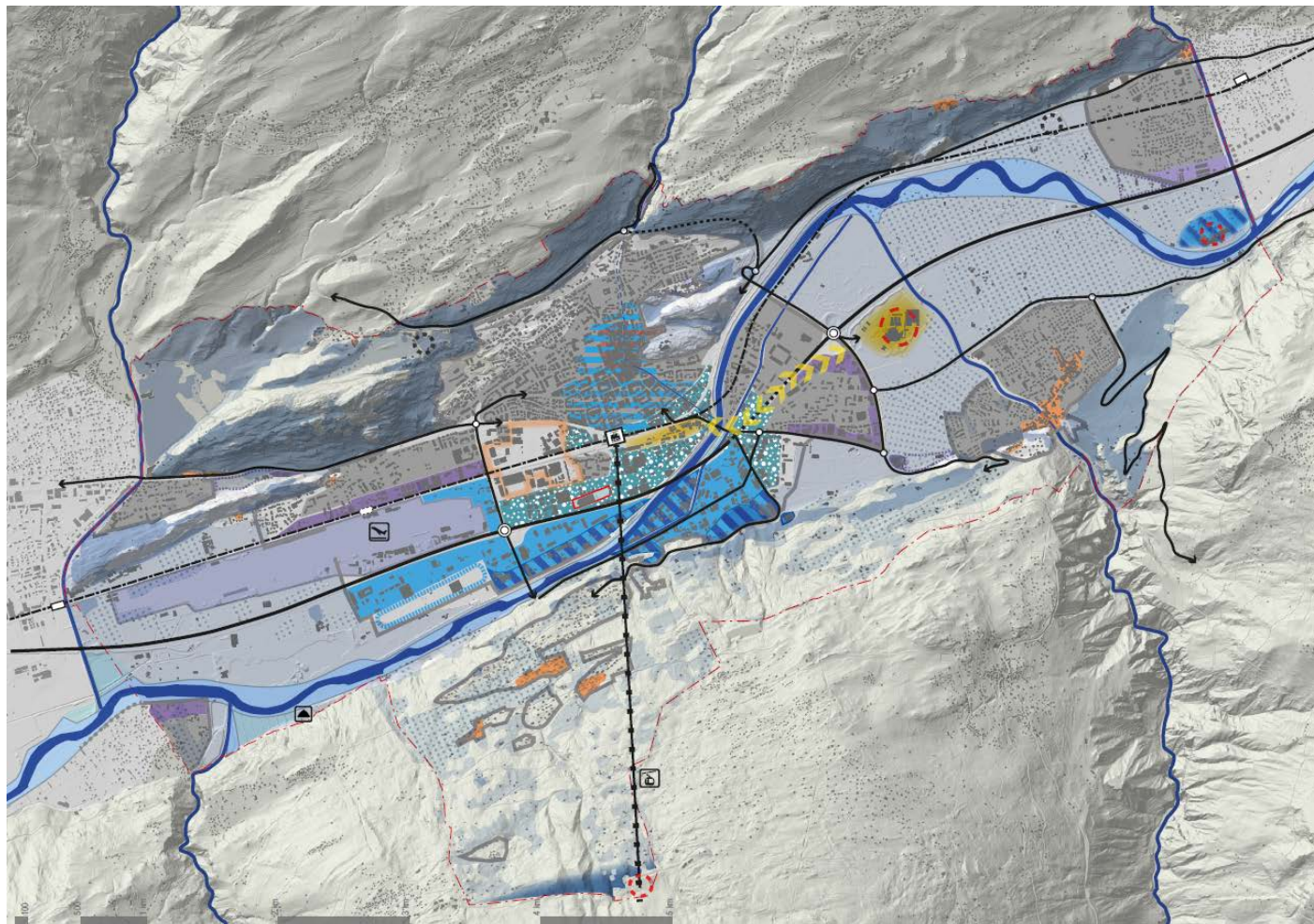
- > Stratégie économique : Ronquoz 21 constitue le réservoir principal du développement de la ville. Volonté d'y créer un quartier mixte pour en faire un lieu vivant et réapproprié.
- > Stratégie urbaine : Les sites stratégiques du développement évoluent dans le temps : il faut structurer et guider leur développement et la poursuite des démarches de projet urbain. Le quartier de Ronquoz 21 doit être « inventé » en cohérence avec la stratégie économique, par le développement d'un tissu urbain mixte de qualité, supposant (au fur et à mesure des opportunités et à leur rythme) des délocalisations d'entreprises.

Le PDCom précise également différents « Chantiers » à mener à bien pour matérialiser les stratégies. Un chantier concerne spécifiquement le quartier Ronquoz 21 :

- > Objectif : « transformer progressivement la zone industrielle comprise entre la gare et le Rhône, en direction de la transversale ouest, en « ville » mixte, en la structurant autour de son réseau complété d'espaces publics attractifs, et en accompagnant cette mutation dans la durée par un partenariat étroit avec les entreprises".

Finalement, en termes de mise en œuvre du futur quartier Ronquoz 21, il est spécifié :

- > Élaborer un plan stratégique (à l'aide d'un plan guide et d'un concours) définissant l'organisation générale et les éléments clés de la morphologie et des espaces publics de ce futur quartier, ainsi que la mise en œuvre de ce projet urbain et économique. Ce plan devra comprendre le dessin des espaces publics, la morphologie du quartier, les vocations des différents sous-secteurs et l'identification de secteurs stratégiques dont le développement est à accompagner plus finement.



PDCOM, carte de la stratégie Économie, V2-2019.

Favoriser l'attractivité et le bon fonctionnement de Sion en guidant l'installation de la bonne entreprise au bon endroit :

- > Ronquoz 21 - constitue le réservoir principal du développement de la ville. Il est donc primordial d'y orienter le développement futur, en densifiant ce secteur stratégique tout en assurant les qualités architecturales et paysagères.
- > Les « points d'appui » de la ville ordinaire permettent d'offrir les services (publics et privés) nécessaires aux habitants.
- > Les espaces agricoles, sylvicoles et viticoles contribuent à la fois à l'économie et à la qualité de vie de la commune.

Les secteurs mixtes

- Valoriser les structures patrimoniales en lien avec l'espace public
- Renforcer la mixité urbaine du centre-ville: activité des rez animés sur l'espace public (commerces de type «shopping»/ «touristique», restauration), habitat et services aux étages
- Développer la mixité urbaine : accompagner la mutation urbaine en y développant des rez actifs: industries de pointes, services, artisanats et commerces ainsi que du logement
- Densifier l'habitat: commerces et services de quartier

Les sites d'activités

- Structurer la localisation des activités à contraintes élevées selon leur spécificité et les possibilités de synergie: politique foncière active, exigence d'intégration paysagère, complémentarité énergétique, valorisation déchets.
- Zone sensible en contact direct avec le Rhône et le coteau: privilégier les entreprises à contraintes faibles ou moyennes
- Secteur d'extension de la zone d'activité
- Développer des projets nature-paysage: retour vers zone inconstructible/ projets d'intérêts publics
- Maintenir renforcer les activités agricoles, viticoles et sylvicoles comme lieux de production et de valeurs paysagères
- Développer le secteur de l'aéroport en cohérence avec le devenir de l'infrastructure

Les «points d'appui» de la ville ordinaire

- Développer des zones centre d'achats en complémentarité du centre-ville
- Valoriser un axe de l'innovation entre la gare et le pôle santé: Recherche fondamentale (EPFL) /Recherche appliquée (HES SO), Starts up...
- Concentrer le domaine bâti et l'intégrer au paysage environnant: apporter un soin très particuliers aux espaces non bâti
- Enseignement (Collège, CFP), Sports, Centres administratifs
- Développer les zones mixtes en tant que zones tampon aux nuisances: exiger une mixité à la parcelle/ au bâtiment afin de créer de l'urbanité. Privilégier des zones d'artisanats à proximité des noyaux villageois: elles se distinguent à accueillir avant tout des entreprises locales



COORDINATION AVEC LA RÉVISION GLOBALE

La Ville de Sion est en cours de révision globale de son PAZ et RCCZ, révision amorcée avec la définition du périmètre d'urbanisation dès 2018.

Le projet de révision globale prévoit un découpage du territoire communal par quartier ou par village, ayant chacun des spécificités urbanistiques propres.

Dans l'ancienne version, le territoire était zoné selon les fonctions qui y étaient autorisées, comme la présence de logements individuels ou collectifs, la prépondérance de l'activité industrielle, etc. La nouvelle proposition consiste à diviser la commune à travers la notion de quartier ou village, qui serait définie grâce à un ADN commun. Ainsi, ce ne sont plus les fonctions, mais bien la présence d'une certaine cohérence territoriale, paysagère et constructive au sein d'un secteur, qui définiront les zones ainsi que les éléments de réglementation qui s'y appliqueront.

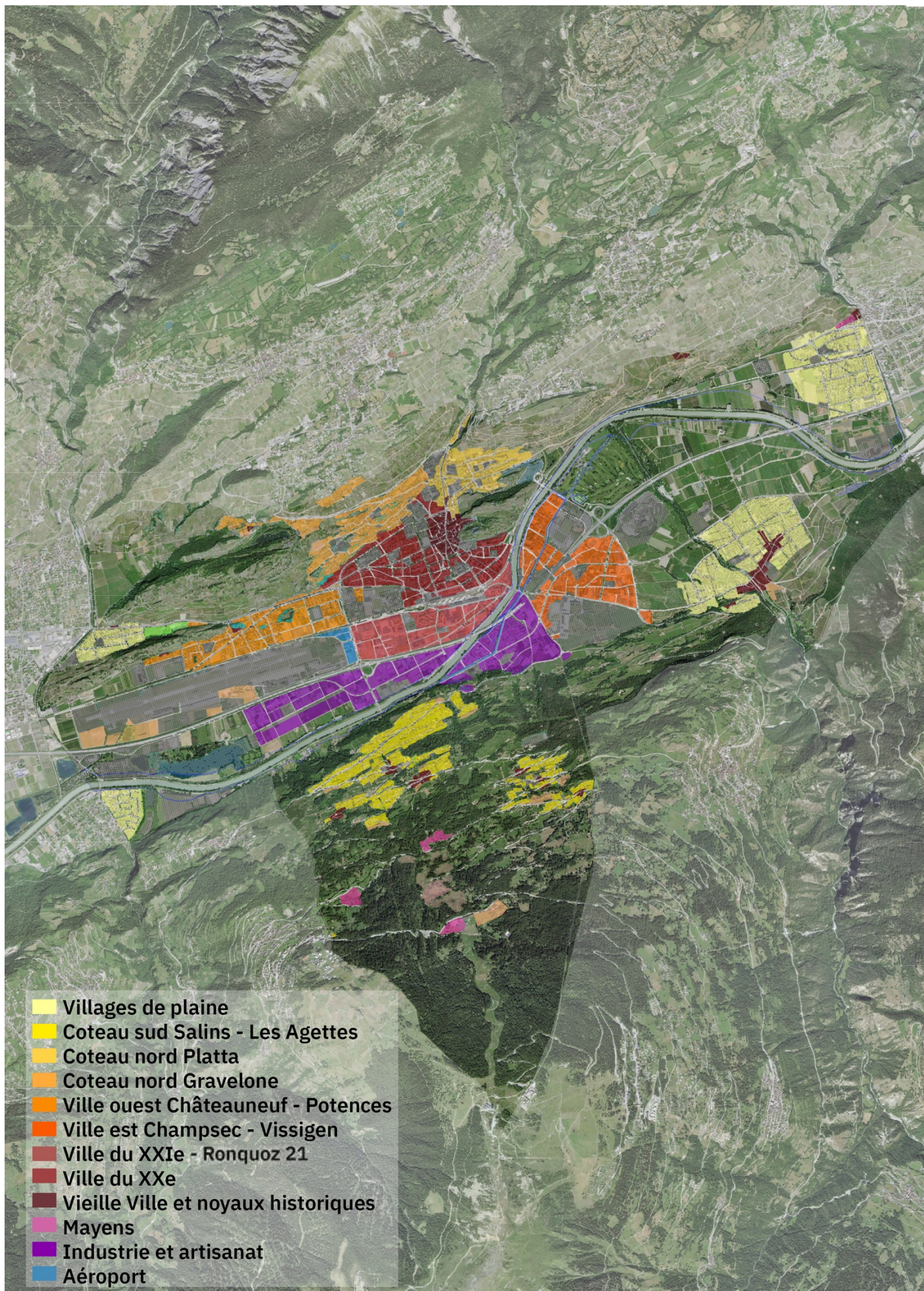
Les quartiers et villages identifiés sont les suivants :

1. Ville et noyaux historiques
2. Ville du XXe
3. Ville du XXIe – Ronquoz 21
4. Ville est - Champsec/Vissigen
5. Ville ouest – Châteauneuf/Potences
6. Coteau nord – Gravelone
7. Coteau nord – Platta
8. Coteau sud – Salins Les Agettes
9. Villages de plaine
10. Industrie et artisanat
11. Aéroport
12. Mayens

La présente révision partielle s'inscrira bien évidemment dans la révision globale une fois cette dernière homologuée. D'étroites coordinations entre la Ville de Sion et les mandataires spécialisés sont menées pour assurer cette compatibilité entre les deux projets.

Pourquoi procéder à une révision partielle pour le quartier Ronquoz 21 alors qu'une révision globale est en cours ?

- > *La révision partielle s'étend sur un territoire localisé et circonscrit qui permet d'envisager une homologation du futur PAZ de manière anticipée pour ce quartier. La révision globale, s'étendant sur l'ensemble du territoire communal, aura plus d'écueils à traiter avant d'entrer en force.*
- > *Le Plan-Guide Ronquoz 21 permet d'avoir une image directrice fine du futur quartier et de son futur ADN. Ce niveau de détail en matière de planification, pas encore atteint pour les autres secteurs, permet d'anticiper la mise en œuvre du futur PAZ dans ce quartier.*



Quartiers et villages identifiés dans le cadre de la révision globale du PAZ-RCCZ.

ENJEUX DE LA RÉVISION PARTIELLE

ENJEU 1 : METTRE À JOUR LES BASES LÉGALES POUR POUVOIR DÉVELOPPER UN QUARTIER MIXTE

Aujourd'hui les outils d'aménagement du territoire communaux que sont le PAZ et le RCCZ ne permettent pas le développement d'un quartier mixte mêlant activités et logements dans le périmètre de Ronquoz 21. La mise à jour de ces documents, sur la base du Plan-Guide de Herzog & de Meuron et de Michel Desvigne Paysagiste est un prérequis obligatoire pour permettre la mutation de ce quartier, d'une zone industrielle à une pièce urbaine mixte.

ENJEU 2 : DENSIFIER DE MANIÈRE SENSIBLE ET QUALITATIVE

Un autre enjeu de la présente révision, qui découle également des diverses modifications légales, est celui de la densification. Cette mesure permet de rationaliser l'utilisation du sol et d'éviter que l'urbanisation ne mite davantage le territoire, aux dépens des surfaces agricoles notamment. La révision partielle du PAZ-RCCZ va permettre de concrétiser une utilisation rationnelle du sol en favorisant la densification vers l'intérieur du milieu bâti d'une part (valorisation des friches, densification du bâti existant, etc.) et en augmentant l'utilisation effective des parcelles d'autre part.

La zone industrielle des Ronquoz a été localisée au sud des voies, à une période où la ville habitée était principalement contenue au nord du réseau ferré. Pour absorber le développement attendu ces prochaines décennies, sans urbaniser des terres agricoles, il convient de faire muter ce quartier dans une optique de « construire la ville sur la ville ». Cela est d'autant plus cohérent qu'il s'agit du secteur sédunois le mieux desservi en termes de transports publics. Cela s'inscrit dans l'objectif plus général de coordination entre urbanisation et transports publics.

La densification doit cependant s'accompagner de mesures assurant une amélioration de la qualité de vie globale, qu'il s'agisse de prescriptions sur les futures constructions ou sur les espaces publics du futur quartier.

ENJEU 3 : CRÉATION D'UN PARC PUBLIC MAJEUR À L'INTENTION DE TOUS LES SÉDUNOIS(ES).

Le projet lauréat de la procédure de MEP, qui est succinctement présenté dans le chapitre suivant, prévoit l'implémentation d'un généreux parc public sur plus de 11 hectares, au cœur du quartier de Ronquoz 21, permettant de créer une respiration verte et non bâtie, mêlant de nombreux usages potentiels, d'est en ouest.

ENJEU 4 : INTRODUIRE DANS LES BASES LÉGALES COMMUNALES DES OUTILS POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La vision ambitieuse du futur quartier Ronquoz 21, nécessite l'introduction, dans les bases légales communales, d'outils permettant de favoriser le développement urbain :

- > En instaurant des périmètres propices à des opérations cohérentes de mutation du tissu bâti.
- > En établissant les conditions-cadres de financement des infrastructures et des équipements publics.
- > En introduisant de manière fine les outils de la LcAT permettant de lever d'éventuels blocages.



PROJET RONQUOZ 21

Après de nombreuses études préliminaires, la Ville de Sion a lancé en 2019 une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) à deux degrés en procédure sélective pour des groupements pluridisciplinaires réunissant au minimum architectes, urbanistes, et architectes-paysagistes. 7 équipes pluridisciplinaires ont été retenues pour imaginer le Ronquoz de demain.

Le collège d'Experts a désigné, comme projet lauréat, la proposition du groupement formé des bureaux Herzog & de Meuron et Michel Desvigne Paysagiste.

À la suite du MEP, le groupement lauréat a défini, entre 2020 et 2023, le Plan-Guide de Ronquoz 21. Ce document est conçu pour être un véritable plan directeur localisé qui accompagnera la mutation du secteur sur plusieurs décennies. Cette longue temporalité exige un document-cadre évolutif et flexible, afin de s'adapter rapidement aux nombreuses inconnues inhérentes à tout projet urbain, tout en gardant un cap clairement défini.

La présente révision partielle doit permettre la mise en œuvre de cette vision au travers d'une modification des outils d'aménagement du territoire que sont le PAZ et RCCZ. Ronquoz 21 est un projet de quartier ambitieux et fortement ancré dans les enjeux du 21^e siècle, nécessitant des outils spécifiques pour assurer la mise en œuvre de cette vision d'ensemble. À un horizon 2050, seront accueillis 5 à 6'000 habitants supplémentaires et 5 à 7'000 emplois supplémentaires dans un cadre de vie hautement qualitatif.

Herzog & de Meuron et Michel Desvigne Paysagiste ont défini, dans le Plan-Guide, les éléments de vision suivants (pages 38 à 45) :

LA VILLE DU XXI^e SIÈCLE

Comment accueillir la future croissance tout en préservant les qualités actuelles du territoire sédunois ? Forte de cette réflexion, la Ville de Sion a identifié les terrains majoritairement industriels situés au sud des voies CFF et du centre historique comme le territoire phare pour la création de la Ville du XXI^e siècle.

Niché au cœur de la vallée, le quartier de Ronquoz représente une situation idéale, par sa proximité aux équipements, aux axes de communication (gare et accès à l'autoroute) et au Rhône dont les berges seront réaménagées.

L'enjeu pour cette vaste zone de plus de 60 hectares, aujourd'hui à vocation essentiellement industrielle,

consiste à replacer le paysage et la nature au cœur du développement territorial sédunois, et devenir au fil des trente prochaines années, le quartier de demain où l'on habite, travaille, apprend, ou encore se détend.

La ville du XXI^e siècle, à la fois mixte, durable, verte, et ouverte à toutes les sédunoises et sédunois, se dessine.

UNE TRANSITION PROGRESSIVE

Fondés sur l'analyse du parcellaire et du bâti existant, et enrichis par les démarches participatives, les principes de mise en œuvre du projet s'affirment vers un développement évolutif, réalisable par étapes, au fur et à mesure, notamment, des opportunités de relocalisations d'entreprises ou de réutilisation d'espaces libres.

Les usages industriels et commerciaux existants pourront ainsi coexister avec ceux de demain et la transition vers de nouveaux modes d'habitat pourra se faire par touches, à l'échelle de quelques bâtiments, avec à chaque fois la création de valeur ajoutée pour le quartier.

Le Plan-Guide ne prétend pas fournir une vision figée de l'espace urbain mais une identité au futur quartier et un mécanisme de transformation qui se fonde sur la qualité des interventions et l'affirmation de l'esprit du lieu.

UN QUARTIER DURABLE

La Ville de Sion a connu de grandes étapes de développement avec la création d'espaces publics majeurs comme le Grand-Pont ou la place de la Planta. Pour la ville du XXI^e siècle, ce sera la Chaîne des parcs, située au cœur du quartier et encadrée par le bâti et le Grand-Paysage. Ainsi, le concept du projet réside dans la complémentarité et la dépendance entre la densité urbaine et les grands espaces libres.

La Chaîne des parcs s'enrichit d'un Cordon boisé traversant le quartier d'ouest en est. Avec la plantation de près de 5'500 arbres, soit plus d'un tiers de la surface du quartier dédié aux espaces libres de construction, ainsi que la mise en valeur de l'eau par des plans d'eau, Sion bénéficiera demain d'un nouveau climat plus favorable. Le Cordon boisé, véritable trait d'union donnant une même identité aux différents secteurs, permet d'accueillir un axe de mobilité douce majeur et structurant.

Les rues, les places, les jardins partagés et promenades des cœurs d'îlots, densément plantés d'arbres fruitiers, font partie intégrante du concept paysager qui vise à ramener la nature au cœur même des quartiers.

Chaque fois que le quartier se développe, le Cordon boisé et la Chaîne des parcs s'agrandissent également.

DES CONNEXIONS VERS LA VILLE HISTORIQUE

La gare de Sion, autrefois uniquement tournée vers le centre historique, se prolongera au sud sous la forme de pôle multimodal avec gare routière, station de télécabine reliant Les Mayens de l'Ours, P+R, vélostation et réseau de transport public.

L'excellente desserte en transport public permettra de connecter le quartier à la ville historique et proposera plusieurs réseaux de mobilité douce connectés au reste de la ville par plusieurs franchissements, avec le Cordon boisé comme axe structurant.

Les déplacements par la mobilité individuelle seront ainsi réduits. Le stationnement sera proposé au sein de parkings en silo mutualisés, transformables à l'avenir. Cette nouvelle forme de stationnement sera ainsi moins impactante pour l'environnement tout en libérant de l'espace pour plus de surfaces plantées.

De larges espaces publics, protégés par des arbres, transformeront la voirie en un espace de vie de qualité. Un réseau de rues secondaires garantira l'accès aux logements et des stationnements de courte durée en voirie seront disponibles pour les visiteurs, les artisans ou les commerçants.

UN MÉLANGE DE FONCTIONS ET DE TYPOLOGIES

Les bâtiments pourront être conservés. La mutation du quartier ne chassera pas l'industrie et l'artisanat. Les entreprises pourront soit rester sur leurs parcelles, soit se délocaliser, par exemple dans des bâtiments neufs, majoritairement situés en bordure du quartier, permettant de protéger du bruit les zones d'habitation et la Chaîne des parcs.

Typiquement sédunoise, la trame urbaine ouverte est renforcée sur Ronquoz 21 par des typologies de bâtiments individuels entourés de larges espaces libres. Le profil de hauteur, variant d'ouest en est selon le plafond aérien, permet de créer des quartiers très différents les uns des autres, avec des densités et des typologies de bâtiments très variées, allant de la maison de ville à la tour et multipliant ainsi les formes d'habitation et de travail.

La diversité spatiale reflètera la mixité sociale. La pluralité des affectations est fixée sur tout le quartier avec une répartition équilibrée entre les surfaces d'activité, de logement et d'équipements publics. Par ailleurs, le quartier sera vivant, attractif et vecteur de rencontres entre toutes les générations sédunoises grâce aux différents programmes et aux espaces verts.



Vue d'ensemble de la mutation possible du quartier Ronquoz 21. Herzog & de Meuron, MDP.

AVANT-PROJET DE LA RÉVISION PARTIELLE

La révision partielle du PAZ et RCCZ devrait introduire les éléments et principes suivants, sur lesquels vous êtes invités à formuler des observations :

- > Suppression de la zone industrielle 2 existante. Droits acquis pour les entreprises implantées sur Ronquoz 21. Des dispositions transitoires seront également introduites dans le RCCZ afin que le quartier puisse continuer de vivre et d'évoluer en attendant la mise en place des différentes pièces urbaines (périmètres à aménager).

Introduction d'une future zone mixte « Ronquoz 21 » sur l'ensemble du périmètre (à l'exception de quelques secteurs d'intérêt public existants et projetés).

- > Application ponctuelle de périmètres à prescriptions spéciales, superposés à la zone mixte « Ronquoz 21 » pour moduler l'urbanisation (limitation du logement dans les secteurs contraints, définition des aires d'accueil des commerces, implémentation d'une aire inconstructible au droit du futur parc).

La mise en œuvre du Plan-Guide et de sa vision urbanistique nécessite l'introduction de périmètres à aménager (une dizaine sur l'ensemble du quartier) avec cahier des charges qui préciseront notamment les éléments suivants :

- > Affectations et répartition (logements, bureaux, commerces, autres).
- > Droits à bâtir.
- > Règles morphologiques (principe d'implantation, alignements, hauteurs, gabarits, etc.).
- > Vides à préserver (places et placettes publiques, parc, etc.).
- > Perméabilité à assurer (pour la mobilité douce, les vues, etc.).
- > Phasage.
- > Etc.

Ces cahiers des charges induisent l'obligation de définir généralement un plan de quartier et, de fait, une future collaboration étroite entre les propriétaires d'un même périmètre à aménager ainsi qu'avec la Ville (collaboration qui se traduira également au travers d'un mécanisme de conventions). Il s'agit là d'une condition-cadre essentielle pour parvenir au développement d'un quartier qualitatif. Si les propriétaires d'un même périmètre à aménager devront définir conjointement le plan de quartier, la réalisation du futur quartier pourra se réaliser en différentes étapes en fonction des volontés et intérêts des propriétaires.

Ces cahiers des charges permettront la mise en œuvre de la vision du Plan-Guide tout en préservant une marge de manœuvre suffisante pour intégrer les aspirations et contraintes locales ainsi que la longue temporalité de réalisation.

La révision partielle permettra également d'introduire des nouveaux outils et prescriptions essentiels à la mise en œuvre de ce futur quartier :

- > Introduction de la taxe sur la plus-value. Les terrains aujourd'hui affectés en zone industrielle 2 verront leur valeur augmenter avec l'introduction d'une zone mixte dense permettant la construction de logements, commerces et services. Une partie de cette plus-value (20 %) devra être taxée conformément aux exigences légales supérieures (LAT et LcAT).
- > Introduction d'un principe de participation au financement des infrastructures communautaires de la part des propriétaires, grâce à l'établissement de conventions lors de l'élaboration des plans de quartier. Sont prévues deux conventions, la première d'intention qui permettra de déterminer les participations financières aux études de planification, puis la seconde de mise en œuvre, permettant de régler en détails les engagements financiers des différentes parties prenantes.
- > Définition de périmètres de développement (art. 12a LcAT) et introduction d'un délai de construction (art. 16b et 16c LcAT) pour lever d'éventuels blocages.



ÉTAPES ET PLANNING PRÉVISIONNEL

La procédure de révision du PAZ-RCCZ est dictée par les articles 33 et suivants de la LcAT.

Avant-projet

Concept et travaux préliminaires

2024

Information publique

*Procédure officielle d'une durée de 30 jours
dès la publication au bulletin officiel.*

Propositions de la population

Projet

Élaboration des dispositions réglementaires

Avis de principe

Transmission aux services cantonaux

Adaptations selon préavis cantonaux

2025

Enquête publique (30 jours)

*Procédure officielle d'une durée de 30 jours
dès la publication au bulletin officiel.*

Réception et traitement des oppositions

*Décision du conseil municipal sur les
oppositions, éventuelles adaptations.*

Adoption par le conseil général

Adaptations

Dépôt public

*Procédure officielle d'une durée de 30 jours
dès la publication au bulletin officiel.*

Délais référendaire

*Procédure officielle d'une durée de 60 jours
dès la publication au bulletin officiel.*

Recours au Conseil d'État

2026

Homologation par le conseil d'État

Recours au tribunal cantonal

Recours au tribunal fédéral

OBSERVATIONS CITOYENNES

Les observations citoyennes peuvent être adressées par écrit au service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Sion dans les 30 jours suivants la publication au Bulletin officiel de l'information de révision partielle du PAZ-RCCZ Ronquoz 21 (délai au 23.05.2024).

Les courriers porteront la mention « Observations révision partielle R21 du PAZ-RCCZ » et sont à adresser à :

*Ville de Sion
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Espace remparts 6
CP 2272
1950 Sion 2*

Pour rappel, cette information publique n'est pas sujette à recours ou à opposition.