
Selon décision du Conseil municipal du jeudi 5 décembre 2019

Et publication au Bulletin officiel, pour mise à l'enquête publique, le vendredi 10 janvier 2020.

RAPPORT JUSTIFICATIF

Le présent document constitue le rapport justificatif accompagnant la création d'une zone réservée sur le territoire communal de Sion. L'établissement de cette zone s'impose dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain Ronquoz21.

1. CONTEXTE DE LA DÉLIMITATION

a. Aujourd'hui & demain / Ronquoz 21

Quartier industriel, autrefois situé à l'extérieur de la ville, le secteur Ronquoz 21 s'étend entre les voies CFF, le Rhône et l'autoroute. Il occupe aujourd'hui un espace central à proximité de la gare ; idéalement situé pour y développer un quartier mixte, comprenant du logement, des bureaux, des activités et des équipements publics. Cette transformation a déjà commencé, notamment avec l'arrivée du Campus de la HES et de l'EPFL.

Attractive, la ville de Sion connaît une forte croissance de sa population. Face à ce défi en termes d'aménagement du territoire, les autorités souhaitent développer la ville sur elle-même et poursuivre les aménagements de qualité réalisés ces dernières années.

Demain, Ronquoz 21 ce sera :

- ...une transformation progressive du tissu urbain existant ;
- ...un secteur mixte mêlant logements, bureaux, commerces et activités ;
- ...de nouveaux espaces publics à disposition des Sédunoises et Sédunois ;
- ...un quartier pensé dans sa globalité en termes de mobilité, d'énergie et d'espaces publics ;
- ...un pôle de formation d'excellence ;
- ...une interaction étroite avec le Rhône, aux abords sécurisés et réaménagés ;
- ...une connexion améliorée avec le reste de la ville.



b. Buts de la zone réservée

Les buts poursuivis sont :

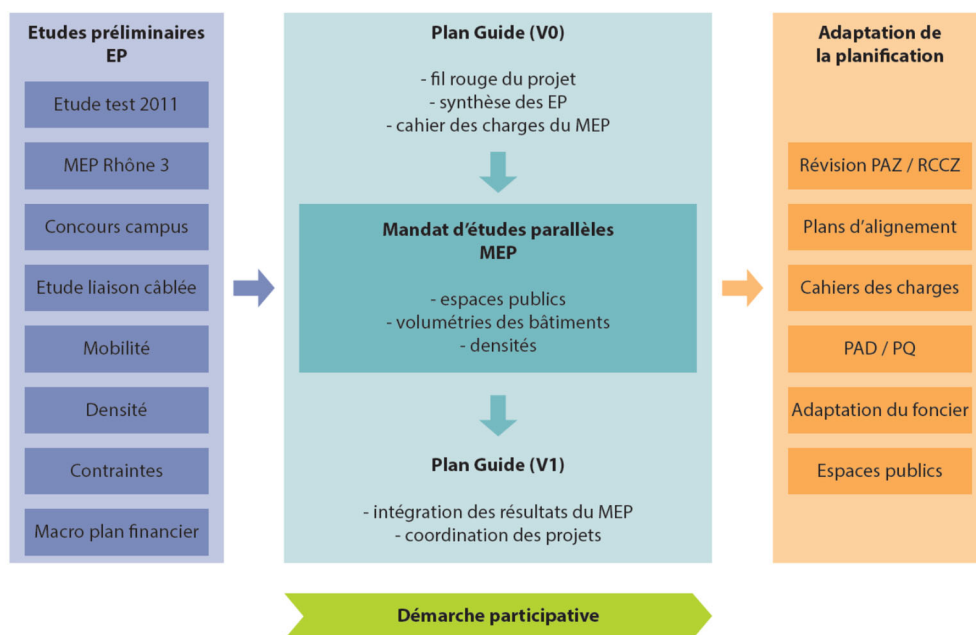
- édicter les mesures d'aménagement du territoire, notamment à travers le règlement communal des constructions et la réalisation de plans de quartiers, garantissant les conditions nécessaires à la création du projet de renouvellement urbain Ronquoz 21 comprenant des espaces publics;
- modifier le plan de zone pour permettre la mise en œuvre du projet lauréat du concours d'urbanisme et, globalement, la mise en place d'une zone mixte.

A l'intérieur de cette zone réservée, rien ne pourra être entrepris qui aille à l'encontre ou qui compromette la réalisation de nouvelles prescriptions en cours d'élaboration.

Processus et Planning

La création de la zone réservée s'inscrit dans le **processus** mis en œuvre par la Ville de Sion et qui a fait l'objet de nombreuses démarches d'informations et de participations :

<https://www.sion.ch/ronquoz21>



Elle intervient à l'issue du **concours d'urbanisme** (mandats d'étude parallèles) et de la **publication du projet lauréat qui matérialise les contours du nouveau quartier**. Il est dès lors nécessaire, pour garantir la concrétisation du projet, de préserver le secteur de nouvelles constructions qui ne seraient pas conformes aux objectifs visés et qui entraveraient durablement la mise en œuvre du futur quartier.

En outre, la création de la zone réservée intervient dans le **contexte de la révision totale du plan d'affectation de zones et du règlement communal des constructions** imposée par le Canton du Valais.

Le **planning intentionnel** est le suivant :

2020 : instauration de la zone réservée, mise à jour du Plan-Guide et début de l'avant-projet de modification du plan d'affectation des zones (PAZ)

2021 : Avant-projet et projet d'un premier espace public

2022 : Début de la réalisation d'un premier espace public et mise à jour du projet de PAZ

2023 : Enquête publique pour la modification du PAZ

2024 : Homologation du PAZ

Dès lors, **la durée de 5 ans de la zone réservée n'est pas excessive** eu égard aux procédures de modifications de zones d'affectation, modification du règlement des constructions et développement du projet lauréat du concours d'urbanisme, à travers notamment la création de secteurs à aménager, à mettre en place.

Il y a aussi lieu de rappeler que le projet lauréat du concours d'urbanisme (cf. rapport en annexe) propose un axe de mobilité central bordé d'un chapelet de parcs. Un processus de réalisation de ces parcs est proposé par le bureau lauréat liant la constructibilité des sous-secteurs à la création de ces parcs. Pour permettre la réalisation de l'ensemble du projet et notamment la création de ce chapelet de parcs au centre du quartier, **la création de plans de quartiers** est nécessaire puisqu'il s'agira de répartir les droits à bâtir pour garantir l'équité entre les propriétaires. Ainsi, il s'agira aussi à travers les modifications des planifications impératives de garantir les conditions nécessaires à la création de ce projet de renouvellement urbain et des espaces publics.



Vue générale du projet lauréat du concours d'urbanisme Herzog & de Meuron – Michel Desvignes paysagiste – décembre 2019

Périmètre

Le périmètre concerne donc le secteur au sud de la gare de Sion concerné par le projet Ronquoz 21 aux lieux-dits Champs Neufs, Vieux Ronquoz, Champs de Tabac, Parties Neuves et Sainte Marguerite.

La délimitation de la zone réservée, claire et cohérente, suit le périmètre du secteur « Ronquoz 21 » hormis les parcelles ayant récemment fait l'objet d'un changement de zone d'affectation ou en cours de l'être et le sous-secteur *Blancherie* qui n'est, à ce jour, pas directement impacté par une modification de la planification impérative.

Les parcelles concernées par la zone réservée sont les suivantes :

867 / 874 / 877 / 878 / 886 / 888 / 889 / 891 / 930 / 941 / 951 / 952 / 955 / 957 / 958 / 959 / 960 / 961 / 964 / 967 / 969 / 973 / 980 / 991 / 998 / 999 / 1000 / 1001 / 1002 / 1004 / 1042 / 1044 / 1048 / 1072 / 1076 / 1085 / 1087 / 1091 / 1106 / 1114 (partiellement) / 1117 / 1122 / 1123 / 1124 / 1125 / 1126 / 1127 / 1128 / 1129 / 1132 / 1133 / 1135 / 1137 / 1139 / 1145 / 1146 / 1168 (partiellement) / 1171 / 1175 / 1178 / 2484 / 2555 / 2556 / 2557 / 2559 / 2566 / 9387 / 9388 (partiellement) / 11756 / 12642 / 12643 / 12687 / 12950 / 12951 / 12973 / 13023 / 13152 / 13153 / 13211 / 13432 / 13532 / 13601 / 13602 / 13629 / 13709 / 13813 / 13815 / 13819 / 13908 / 13946 / 13993 / 14045 / 14253 / 14254 / 14255 / 14256 / 14257 / 14264 / 14364 / 14365 / 14294 / 14403 / 14404 / 14405 / 14424 / 14448 / 14449 / 14450 / 14451 / 14525 / 14526 / 14557 / 14566 / 14596 / 14614 / 14615 / 14616 / 14617 / 14618 / 14619 / 14626 / 14654 / 14751 / 14790 / 14806 / 14853 (partiellement) / 14878 / 14963 / 15856 / 16580 / 16869

2. BASE LÉGALE ET CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

a. Conformité aux bases légales

- La création de la zone réservée vise à permettre de mettre en œuvre la mutation urbaine du quartier Ronquoz21 qui est conforme aux **prescriptions de la LAT** et notamment à **son article 1** qui en définit les fins :

a^{bis}.² d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;

> le projet vise une mutation du tissu urbain existant en faveur de la création d'une zone mixte

b.³ de créer un milieu bâti compact;

> le projet vise à densifier l'occupation du territoire

b^{bis}.⁴ de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;

> le projet vise à offrir des possibilités pour accueillir de nouvelles activités tertiaires et commerciales tout en préservant les activités existantes ou en leur offrant des alternatives rationnelles de redéploiement sur le territoire communal.

c. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;

> Le projet vise la création d'un quartier mixte, offrant une place pour les besoins en infrastructure publique, en espaces verts, en mobilité douce et, plus globalement, en activités sociales.

La zone réservée permettra donc de mettre en œuvre le projet et de fait, elle remplit **un but d'intérêt public** en permettant d'assurer la mutation urbaine d'un important périmètre de la Ville de Sion qui accueillera des activités et surfaces publiques (écoles, parcs urbains, etc.), de nombreux logements bien situés et un réseau de mobilité remodelé.

- La création de la zone réservée vise à permettre de mettre en œuvre la mutation urbaine du quartier Ronquoz21 qui remplit pleinement les principes d'aménagements prévus à **l'article 3 LAT** :

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment:

a.² de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;

> La proximité du secteur avec le pôle multimodal de la gare est évidente

a^{bis}.³ de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat;

> Le secteur est sous-occupée, les espaces libres ou en friches nombreux

(...)

c. de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons;

> Le projet lauréat du concours d'urbanisme vise à créer une maille piétonne et cyclable.

e. de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

> Le projet lauréat du concours d'urbanisme vise à créer de nombreux espaces de verdure plantés d'arbres.

La création de la zone réservée est **conforme aux prescriptions de l'article 27 LAT et 19 LcAT** puisque la mise en œuvre du projet Ronquoz21 nécessite bien l'adaptation du plan d'affectation et que le Conseil municipal est l'autorité qui a pris la décision de l'instituer.

b. Conformité aux planifications directrices

- La création d'une zone réservée vise à permettre de mettre en œuvre la mutation urbaine du quartier Ronquoz21 qui est inscrite dans le **Plan directeur communal de la Ville de Sion** approuvé par le Conseil municipal et le Conseil général et décrite plus spécifiquement dans le chapitre C3.
- La création d'une zone réservée vise à permettre de mettre en œuvre la mutation urbaine du quartier Ronquoz21 qui remplit les critères en relation contenus dans le **Plan directeur cantonal** et notamment sa fiche C2 qui dispose en matière de stratégie territoriale de :
 - 3.3 : Encourager un habitat et une urbanisation de haute qualité*
 - 3.4 : Agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur*
 - 3.5 : Viser des densités élevées de construction dans les lieux appropriés et valoriser en même temps les espaces publics*
 - 3.7 : Coordonner l'urbanisation et les transports*
 - 4.5 : Encourager la mobilité douce, en particulier dans les espaces urbains.*

3. ANNEXES

- a. Extrait de la décision du Conseil municipal du 5 décembre 2019
- b. Plan au 1/5000 déterminant le contour de la zone réservée et des parcelles concernées
- c. Texte de la publication au Bulletin officiel
- d. Communiqué de presse du 12 décembre 2019
- e. Rapport du jury concernant le concours d'urbanisme (mandats d'étude parallèles)
- f. Flyer informant la population de l'exposition des projets lauréat.
