

CRÉATION D'UNE ZONE RÉSERVÉE À LA RUE DE PLATTA

selon art. 27 LAT et 19 LcAT

Rapport explicatif

Version 1.1 – juillet 2022

Contenu

1.	But du rapport.....	5
2.	Contexte, nécessité et objectifs de la zone réservée	5
3.	Périmètre de la zone réservée	12
4.	Durée de la zone réservée et dérogation.....	13
5.	Conclusions.....	13
	Annexes.....	14

Annexes

Plan de la zone réservée

Contact

VILLE DE SION
URBANISME ET MOBILITE
Rue de Lausanne 23
Case postale 2272
1950 Sion 2
T 027 323 17 22
M urbanisme@sion.ch

1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est d'expliquer le besoin pour le Conseil municipal de Sion de déclarer une zone réservée sur un territoire défini, en l'occurrence de part et d'autre de la rue de Platta, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui tient compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial.

Cette zone réservée est complémentaire aux zones réservées déjà en vigueur.

2. CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET OBJECTIFS DE LA ZONE RÉSERVÉE

2.1. Contexte



Vue axonométrique du secteur considéré. Source : Google Earth

Tissu bâti de la rue de Platta

Constitué pendant la première moitié du siècle passé, la rue de Platta est bordée par une série de volumes de tailles correspondantes. Implantés en ordre dispersé au nord des parcelles, ils dégagent au sud des surfaces extérieures (jardins). Les deux rangées présentent une unité de forme et d'échelle remarquable, renforcée par l'absence d'éléments perturbateurs.

Les typologies de bâtiments se regroupent en deux catégories : villas individuelles et villas urbaines (alternative viable et attrayante à la maison individuelle de 2 à 3 niveaux proposant généralement un appartement pas étage). Le parcellaire est de petite dimension, en lien avec les constructions qu'il accueille.

Toutes les parcelles sont bâties, à l'exception de deux d'entre-elles : la partie Nord de la parcelle 14'481 située en ZIG A et la parcelle 13'114.

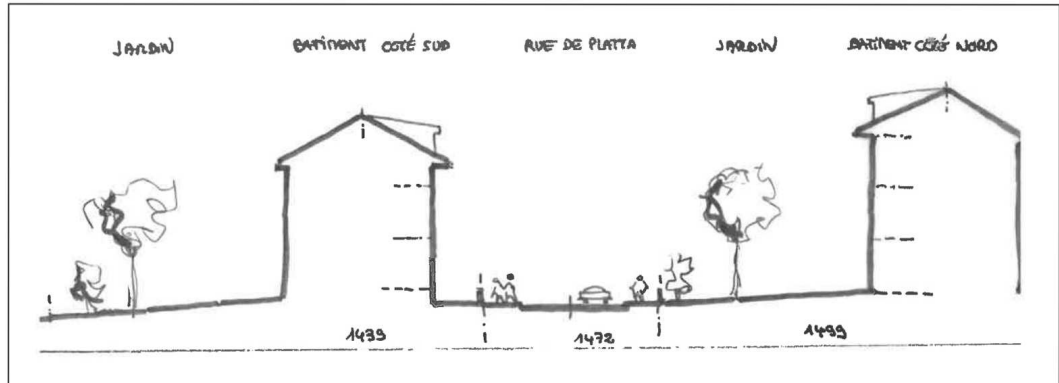


Vue aérienne du secteur en 1946



Quelques clichés montrant les formes bâties du secteur. Source : Alpa Sàrl

La limite entre l'espace public de la rue et les parcelles privées est matérialisée par des murets (surmontés de haies), des haies ou encore des clôtures. Ces dispositifs paysagers « contiennent » physiquement l'espace public de la Rue de Platta et l'espace de transition public/privé est généreux au Nord, mais réduit au strict minimum au sud.



Coupe du principe urbanistique du secteur. Source : Alpa Sàrl

De manière générale, la morphologie bâtie du secteur considéré diverge fortement des tissus urbains avoisinants, opérant une certaine rupture d'échelle.

Le rythme et la volumétrie du secteur devrait pouvoir être conservé dans les futurs développements, et ce malgré de possibles modifications parcellaires.

Les caractéristiques paysagères et les éléments constitutifs établissent une continuité de la rue méritant d'être conservés ou restitués. L'adaptation aux besoins actuels (entrées et stationnement par exemple) nécessiterait un travail fin pour garantir cette continuité.

Le secteur de Platta se caractérise par la présence d'immeubles de logements d'une hauteur et d'une emprise au sol plus importante que sur la rue de Platta, en adéquation avec le PAZ actuel (14m, soit 4-5 niveaux).

L'application stricte de cette réglementation au secteur de la rue de Platta, dans le cadre de démolition/ reconstruction, de réunion de parcelle ou d'une densification logique des parcelles encore vides, induirait la déstructuration des qualités urbaines du secteur.

Au contraire, une attention particulière aux qualités actuelles renforcerait l'homogénéité le paysage urbain tout en garantissant un développement immobilier rationnel.

En outre, l'affectation de la parcelle 14'481 en zone d'intérêt général empêche aujourd'hui toute construction de logement.

Planification actuelle

La rue de Platta est affectée à la Zone « Centre III » dans laquelle les prescriptions suivantes sont applicables :

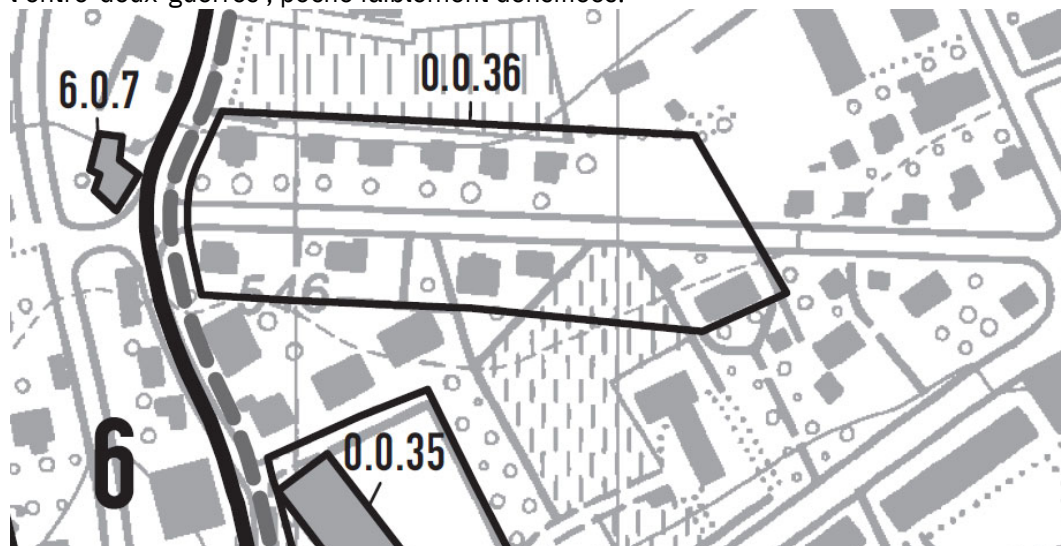
- Ordre dispersé
- 4-5 étages
- Distance latérale 1/3 H, frontale 2/3 H, minimum 5m.
- Toiture à 4 pans
- Pas de densité minimale

Une seule parcelle est située en zone d'intérêt générale A (Art. 14'481 RF)

Le PAZ actuel a été homologué en 1989, il est de fait en vigueur depuis bien plus de 15 ans, période de planification d'un plan de zone selon l'article 15, alinéa 1 LAT.

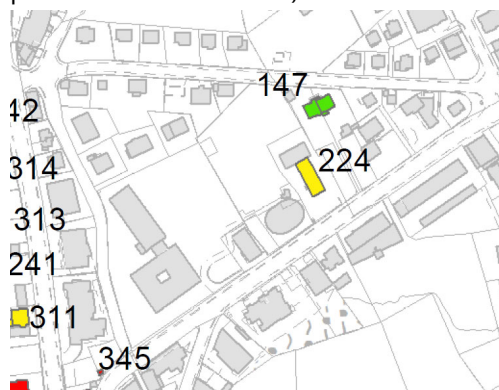
L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale de la Ville de Sion (ISOS) cite la Rue de Platta comme appartenant au « périmètre environnant no PE XIII, important développement résidentiel à l'arrière de Tourbillon ». Il est classé en catégorie d'inventaire b qui préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes du site.

L'ensemble bâti de la rue est relevé (No 0.0.36) : « Rangée d'habitations individuelles de l'entre-deux-guerres ; poche faiblement densifiées. »



ISOS Sion (extraits)

Un seul bâtiment est répertorié dans l'inventaire du patrimoine architectural, sis sur les parcelles 1'512 et 1'514, de note 3.



**COMMUNAL**

intéressant. Objet intéressant au niveau communal (local) voire supra communal (régional); qualités architecturales évidentes: volume, proportions, percements harmonieux, authenticité, etc.; représentatif d'une époque, d'un style, d'un mouvement artistique ou d'un savoir-faire artisanal; ses qualités sont souvent accompagnées d'une valeur d'intégration à un ensemble bâti.

Inventaire du patrimoine bâti extra-muros, juin 2019 (extraits)

Planification en cours

La Commune de Sion a débuté depuis plusieurs mois ses réflexions d'aménagement du territoire. Conformément aux exigences du PDc, la Commune de Sion a entrepris des travaux préparatoires à la révision de son PAZ et RCCZ sous la forme suivante :

- > un projet de territoire sous forme de plan directeur communal (PDCom), comprenant les options communales de développement ;
- > un diagnostic territorial (état des lieux), en fonction des thématiques territoriales suivantes : urbanisation / attractivité résidentielle / attractivité économique / environnement et patrimoine / mobilité.
- > La définition du périmètre d'urbanisation (PU), actuellement en cours d'évaluation auprès des instances cantonales.

Ces travaux préparatoires permettront de fonder la révision générale du PAZ-RCCZ. Dans ce cadre, plusieurs zones réservées ont été édictées.

2.2. Nécessité

Lorsqu'elles doivent modifier ou réviser leurs PAZ et RCCZ, les Communes peuvent déclarer des territoire exactement délimités « zone réservée » au sens de l'article 27 de la LAT.

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Article 27 Zones réservées

- ¹ *S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.*
- ² *Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.*

Ces zones réservées, selon les dispositions de l'article 19 LcAT, permettent aux Communes de bloquer temporairement des zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates.

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

Article 19 Zones réservées

- ¹ *S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.*
- ² *Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.*
- ³ *La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.*
- ⁴ *Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées*

Les autorités communales se doivent de faire une réflexion pour préserver l'intérêt public (vision d'ensemble / cohérence avec les options de développement communales et l'image directrice), ce qui ne correspond généralement pas à la somme des intérêts des particuliers (propriétaires de terrains). La Commune ne souhaite pas s'exposer à devoir subir son aménagement du territoire, plutôt que de l'anticiper et le maîtriser, en l'organisant de manière rationnelle et cohérente avec sa vision, conformément aux bases légales en vigueur.

La fiche C.2 Qualité des espaces publics du PDc avance que le développement à l'intérieur du milieu bâti doit aller de pair avec un cadre de vie de qualité. D'une part, il doit tenir compte du contexte urbanisé (entre autres implantation et gabarit), et des bâtiments caractéristiques, générateurs d'identités, qu'il convient de sauvegarder. D'autre part, il faut veiller à accompagner cette densification par un aménagement d'espaces non construits publics (voiries, parcs, espaces verts) et privés (p.ex. cours, jardins) de qualité et en suffisance.

La sauvegarde des éléments constitutifs de l'identité d'un lieu est un objectif central au sens de la fiche C.3 Sites construits, bâtiments dignes de protection, voies historiques et sites archéologiques.

Le patrimoine bâti façonne le paysage et contribue à la définition et à la qualité du cadre de vie. Il correspond à un vecteur culturel impliquant un devoir de mémoire pour les générations actuelles et futures. Il est dès lors primordial de le préserver et de le valoriser.

Dans les lieux habités en permanence, le paysage bâti et non bâti est soumis à forte pression par la densification des quartiers existants. La problématique consiste aussi bien en démolitions ou transformations inappropriées de bâtiments caractéristiques.

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent, le Conseil Municipal de Sion décide de déclarer la présente zone réservée.

2.3. Objectifs

Les objectifs poursuivis par ces zones réservées sont les suivants :

- > geler les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle ;
- > préserver les qualités urbaine et paysagères caractéristiques du secteur ;
- > permettre des changements d'affectation et/ou mesures de densification

Le but de la présente mise en zone réservée est effectivement de permettre à la Commune de disposer d'un temps de réflexion pour mettre en œuvre la révision globale du PAZ et du RCCZ dans l'idée de favoriser l'urbanisation vers l'intérieur et le développement d'un milieu bâti compact, selon les exigences de l'art. 1 al. abis et b de la LAT.

3. PÉRIMÈTRE DE LA ZONE RÉSERVÉE



Plan de la zone réservée

L'intégralité de cet espace est en zone Centre III à l'exception de la parcelle 14481 qui est classée comme d'Intérêt général A. Pour ce qui est de l'affectation superposée, l'ensemble se situe en zone archéologique selon le PAZ en vigueur. Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelles	Affectation	Surface	
		RF	Zone réservée
2'699	Centre III	968	968
1'505	Centre III	516	516
1'499	Centre III	475	475
1'471	Centre III	630	630
1'438	Centre III	443	443
1'470	Centre III	563	563
13'114	Centre III	3'417	3'417
11'924	Centre III	374	374
11'925	Centre III	290	290
11'926	Centre III	64	64
11'921	Centre III	456	456
11'966	Centre III	452	452
1'515	Centre III	968	968
11'810	Centre III	424	424
11'811	Centre III	1'384	1'384
11'855	Centre III	453	453
1'514	Centre III	777	700
1'512	Centre III	902	828
14'481	ZIG A	4'978	2540
1'474	Centre III	234	234
1'473	Centre III	1'033	1'033
1'439	Centre III	1'634	1'634
12'094	Centre III	485	485
Total		21'920	19'331

4. DURÉE DE LA ZONE RÉSERVÉE ET DÉROGATION

4.1. Durée des zones réservées

En vertu de l'art. 19, al. 2 de la LcAT, le Conseil municipal de Sion a décidé les présentes zones réservées pour une durée de 5 ans.

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

Article 19 Zones réservées (extrait)

² *Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.*

La présente décision pourrait être prolongée, si nécessaire, par le Conseil Général de Sion, pour une durée de trois ans supplémentaire.

Il est utile de préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

Les présentes zones réservées devraient pouvoir être abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ. Le Conseil Général ne devrait donc pas à avoir à prolonger ces zones réservées.

La Commune de Sion mettra tout en œuvre pour statuer, dans ce délai, sur le devenir du périmètre déclaré en zone réservée et pour aboutir à l'homologation de sa révision globale du PAZ et RCCZ.

4.2. Dérogation aux zones réservées

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

Article 19 Zones réservées (extrait)

² *(...) A l'intérieur de ces zones réservées rien ne pourra être entrepris qui puisse entraver l'établissement de des plans.*

Conformément à la loi, des dérogations pourraient être accordées pour autant que les projets présentés respectent les bases légales en vigueur et ne s'opposent pas aux objectifs de la présente zone réservée, et plus spécifiquement à celui de la préservation des qualités urbaine et paysagères caractéristiques du secteur telles que décrites plus haut.

p

Les demandes relatives à ces projets seront publiées au bulletin officiel avec la mention « en dérogation à la zone réservée ».

Aucune autre dérogation ne sera accordée dans les périmètres des présentes zones réservées, tant que le projet de révision globale du PAZ et du RCCZ n'aura pas été mis à l'enquête publique.

5. CONCLUSIONS

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création de la présente zone réservée de part et d'autre de la rue de Platta sur la Commune de Sion aux bases légales en matière de zones réservées, à savoir l'art. 27 LAT et 19 LcAT.

Selon l'article 19 de la LcAT en vigueur, la présente zone réservée décidée par le Conseil municipal entre en force dès la publication officielle dans le bulletin officiel.

À l'intérieur des périmètres délimités en zone réservée, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la mise en œuvre des exigences de la LAT, soit notamment la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Les personnes touchées peuvent faire opposition quant à la nécessité de la zone réservée, sa durée ou l'opportunité du but poursuivi. Au niveau du suivi de la procédure, il est de la compétence du Conseil d'Etat de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al. 4 LcAT).

ANNEXES

Plan de la zone réservée