

## **CRÉATION DE ZONES RÉSERVÉES**

Pour la préservation de valeurs patrimoniales,  
naturelles et paysagères

et l'adéquation des usages

dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ

**selon art. 27 LAT et 19 LcAT**

## **Rapport explicatif**

Version 1.2 – Mai 2024



## Contenu

1.	But du rapport.....	4
2.	Contexte, nécessité et objectifs de la zone réservée .....	4
3.	Périmètres des zones réservées.....	7
4.	Durée de la zone réservée et dérogation.....	15
5.	Conclusions.....	16
	Annexes.....	16

## Annexes

- > Plan des zones réservées

## Contact

VILLE DE SION  
URBANISME ET MOBILITÉ  
Espace des Remparts 6  
Case postale 2272  
1950 Sion 2  
T 027 323 17 22  
M [urbanisme@sion.ch](mailto:urbanisme@sion.ch)

## 1. BUT DU RAPPORT

Le but du présent rapport est d'expliciter la nécessité pour le conseil municipal de la Ville de Sion de déclarer des zones réservées spécifiques, sur certains territoires précisément définis, afin de permettre une mise en œuvre des nouvelles exigences de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), de la protection de la nature et du paysage, ainsi que des valeurs patrimoniales identifiées par l'ISOS et qui tiennent compte de l'avancement des réflexions communales en matière de développement territorial menées dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Ces zones réservées s'inscrivent en complémentarité des zones réservées déjà en vigueur sur le territoire communal.

## 2. CONTEXTE, NÉCESSITÉ ET OBJECTIFS DE LA ZONE RÉSERVÉE

### 2.1. Contexte

Conformément aux exigences du Plan directeur cantonal (PDC), la Ville de Sion a entrepris les travaux préparatoires nécessaires à la révision de son PAZ et RCCZ sous la forme suivante :

- > un projet de territoire sous forme de plan directeur communal (PDCCom), 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 permettent de fonder la révision globale du PAZ-RCCZ.

Dans le cadre de ces réflexions devant mener à la révision globale du PAZ et du RCCZ, des études annexes sont menées et ont fait émerger des problématiques particulières de 3 types : patrimoniale, paysagère et d'affectation.

Ainsi, afin de mener à bien les études complémentaires nécessaires, il convient de préserver les secteurs identifiés de projets de construction pouvant aller à l'encontre du développement souhaité.

### 2.2. Nécessité

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

*Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)*

*Article 27 Zones réservées*

<sup>1</sup> *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.*

- <sup>2</sup> *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*

- <sup>1</sup> *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.*
- <sup>2</sup> *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.*
- <sup>3</sup> *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.*
- <sup>4</sup> *Le Conseil d'État statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées*

Les autorités communales sont conscientes de leur responsabilité quant à la préservation de l'intérêt public (vision d'ensemble et cohérence avec le projet de territoire communal), primant sur la somme des intérêts particuliers et notamment ceux des propriétaires fonciers. Par cette démarche, la commune entend ne pas devoir subir l'aménagement de son territoire, mais l'anticiper et le maîtriser. Les études en cours visent à l'organiser de manière rationnelle et cohérente avec la vision communale, conformément aux bases légales en vigueur.

Dans un milieu bâti de plus en plus soumis à la pression de la densification, les valeurs patrimoniales et paysagères, participant activement à l'identité et à la qualité du cadre de vie, se doivent d'être préservées, ou tout le moins une pesée des intérêts doit être réalisée.

Les principes de l'aménagement du territoire nécessitent également que les usages des différentes portions du territoire soient judicieusement localisés en fonctions des spécificités et contraintes de ces dernières.

Afin de préserver l'intérêt public évident que représente un aménagement du territoire cohérent exigé par les législations et planifications tant fédérales que cantonales, le conseil municipal de Sion décide de déclarer des zones réservées sur sept secteurs spécifiquement identifiés.

### 2.3. Objectifs

Les objectifs poursuivis par ces zones réservées, en tenant compte des objectifs de densification de la ville, sont les suivants :

- > Préserver les valeurs patrimoniales d'ensemble identifiées par l'ISOS (zones réservées type A).
- > Préserver les valeurs naturelles et paysagères identifiées par l'étude spécifique menée dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ (zones réservées type B)
- > Assurer les usages adéquats en cohérence avec les enjeux et contraintes du territoire (zones réservées type C).

Le but des présentes mises en zones réservées est de permettre à la Ville de Sion de disposer d'un temps de réflexion pour analyser les problématiques identifiées et, le cas échéant, d'intégrer les mesures en découlant, dans le cadre de la révision globale du PAZ et du RCCZ.

Comme l'exigent la LAT, la LcAT et le plan directeur cantonal, il s'agit notamment de préserver le patrimoine bâti, paysager et naturel et d'assurer une localisation judicieuse des différents usages.

### 3. PÉRIMÈTRES DES ZONES RÉSERVÉES

Les différentes zones réservées poursuivent 3 buts spécifiques :

#### 3.1. Zones réservées type A

Ces zones réservées ont pour but de préserver certaines valeurs patrimoniales d'ensemble identifiées par l'ISOS.

Depuis l'inventaire ISOS établi en 1998, le tissu bâti a passablement évolué et certains périmètres questionnent toutefois les recommandations générales et celles faites pour que certains périmètres gardent leur pertinence.

L'ISOS relève à l'échelle du territoire communale que :

*Afin d'éviter que l'urbanisation galopante n'envahisse tout le territoire communal, il serait utile de procéder à un recensement des espaces encore épargnés, en tenant compte des réflexions figurant dans le plan d'aménagement local et en examinant cas par cas si leur maintien en tant qu'espace vert ou d'îlot de faible densité ne se justifierait pas.*

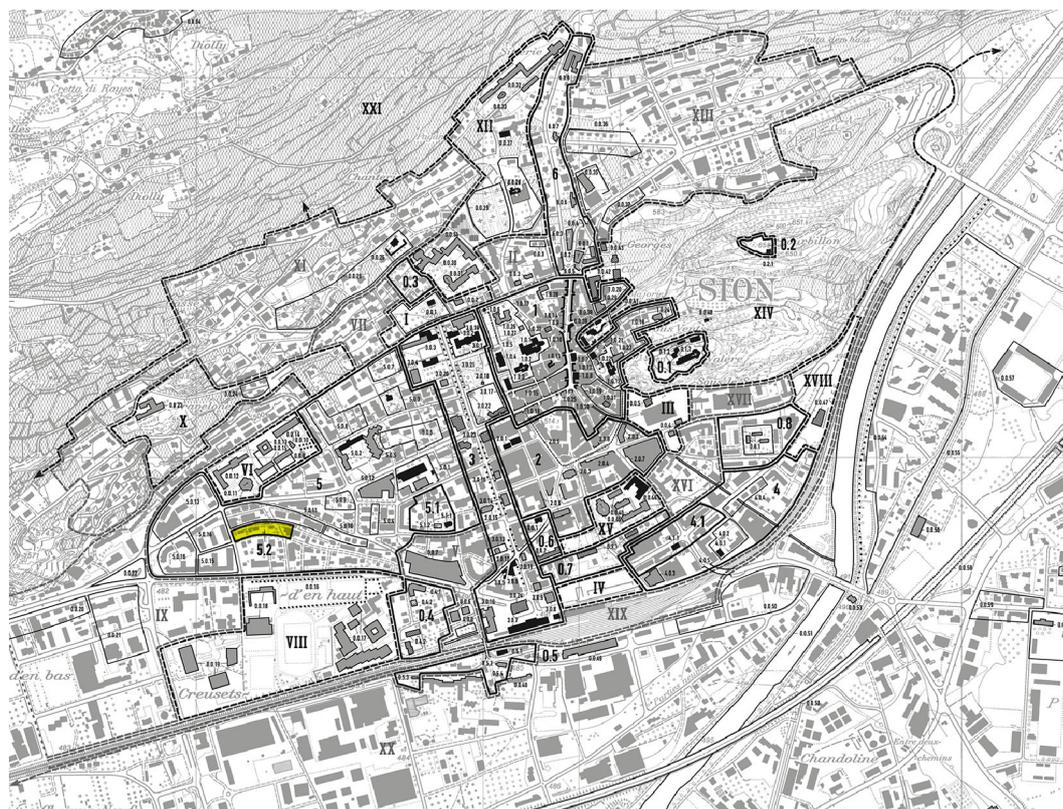


Figure 1 : Extrait du plan de synthèse de l'ISOS.

Comme le plan ci-dessus l'illustre, d'autres périmètres relèvent l'existence de valeurs, mais tous ne sont pas soumis à la même pression de développement ou sont préservés par d'autres mesures (planifications, inventaires, ...).

### 3.1.1. Secteur Vieux-Canal (extrait 3, en bas, sur le plan annexé)

Ce premier secteur se situe au nord du chemin du Vieux-Canal et est affecté en zone Centre III selon le PAZ en vigueur. L'ISOS identifie cette "rangée de constructions plus rurales disposées le long d'un ancien canal depuis longtemps remblayé".



Figure 2 : Le secteur du Vieux-Canal

**P Périmètre, E Ensemble, PE Périmètre environnant, EE Echappée dans l'environnement, EI Elément individuel**

Type	Numéro	Désignation
E	5.2	Noyau au caractère rural encore marqué, créé durant l'entre-deux-guerres

Catégorie d'inventaire	A
Qualité spatiale	/
Qualité hist.-arch.	/
Signification	/
<b>Obj. de sauvegarde</b>	<b>A</b>
Observation	
Perturbation	
Photo n°	

Figure 3 : Extrait des objectifs de sauvegarde de l'ISOS

Le principal objectif de la zone réservée est de définir les règles spécifiques permettant la sauvegarde et la valorisation des valeurs patrimoniales identifiées.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes : 1334, 1335, 2599, 2600, 2601, 12135 et 12988.

### 3.2. Zones réservées type B

Ces zones réservées ont pour but de spécifier des prescriptions constructives (implantations, gabarits, zones libres de construction) en relation avec la préservation des valeurs naturelles et paysagères identifiées dans le cadre de la révision du PAZ et du RCCZ.

#### 3.2.1. Secteur Gravelone (extrait 3, en haut, sur le plan annexé)

Ce deuxième secteur se situe au-dessus de l'avenue du Petit-Chasseur et est affecté principalement en zone d'habitat individuel coteau selon le PAZ en vigueur.

L'analyse a identifié des valeurs naturelles et paysagères du territoire communal dignes de protection. Dans le quartier de Gravelone, de nombreux affleurements rocheux sont présents et constitutifs de l'identité du coteau.

La délimitation du secteur se calque sur le secteur libre de construction actuel qui intègre les valeurs naturelles et paysagères identifiées ainsi que des poches d'anciens tablards viticoles.

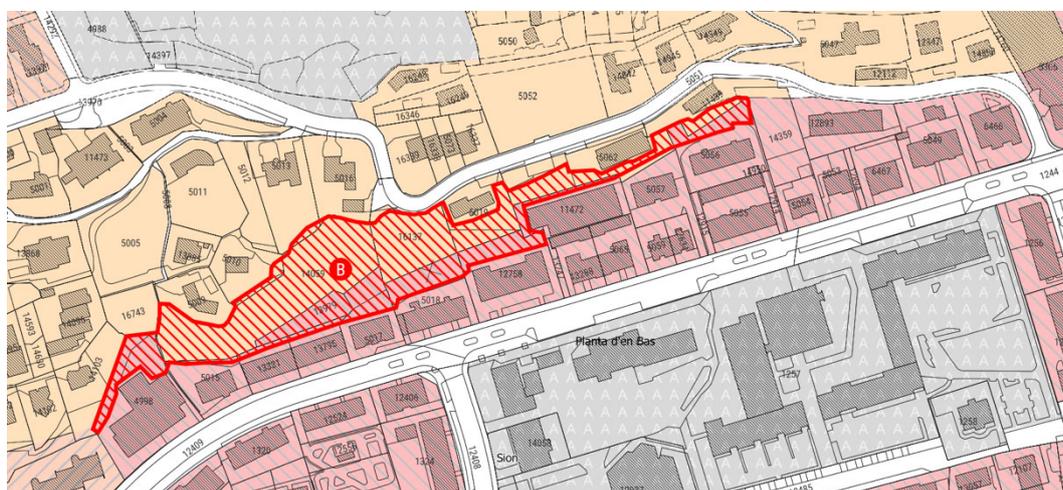


Figure 6 : Secteur de Gravelone

La valeur paysagère du secteur a également été identifiée par l'ISOS :

*"Dans le prolongement et en contre-haut des immeubles locatifs bordant l'avenue du Petit-Chasseur, une enclave largement plantée de vignes sépare toujours les différents groupes de constructions constitués au cours des vingt dernières années et joue de ce fait un rôle paysager non négligeable."*

**P Périmètre, E Ensemble, PE Périmètre environnant, EE Echappée dans l'environnement, EI Elément individuel**

Type	Numéro	Désignation
PE	X	Premiers contreforts du versant, largement plantés de vignes, occupés par quelques maisons individuelles

Catégorie d'inventaire	ab
Qualité spatiale	
Qualité hist.-arch.	
Signification	X
<b>Obj. de sauvegarde</b>	<b>a</b>
Observation	
Perturbation	
Photo n°	

Figure 7 : Extrait des objectifs de sauvegarde de l'ISOS

Le but visé par cette zone réservée est de définir les règles permettant de préserver les affleurements rocheux et la perception du coteau, sans toutefois exclure de possibles constructions.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes :

4998, 5010, 5013, 5015, 5016, 5017, 5018, 5019, 5056, 5062, 11472, 12758, 13331, 13795, 13979, 14059 et 16137.

### 3.2.2. Secteur Maladères (extrait 1 sur le plan annexé)

Ce troisième secteur se situe le long de la rue de Savoie et est affecté majoritairement en zone d'habitat collectif B et pour partie en zone d'habitat individuel de plaine et en zone d'intérêt général A selon le PAZ en vigueur.

La valeur paysagère de la longiligne colline des Maladères est reconnue. À l'endroit marqué par un pincement avec le coteau de Corbassières, elle débute, ou se termine, par une courte interruption du chemin de la Chapelle, marquant l'entrée dans la ville, là où la plaine s'ouvre à nouveau.

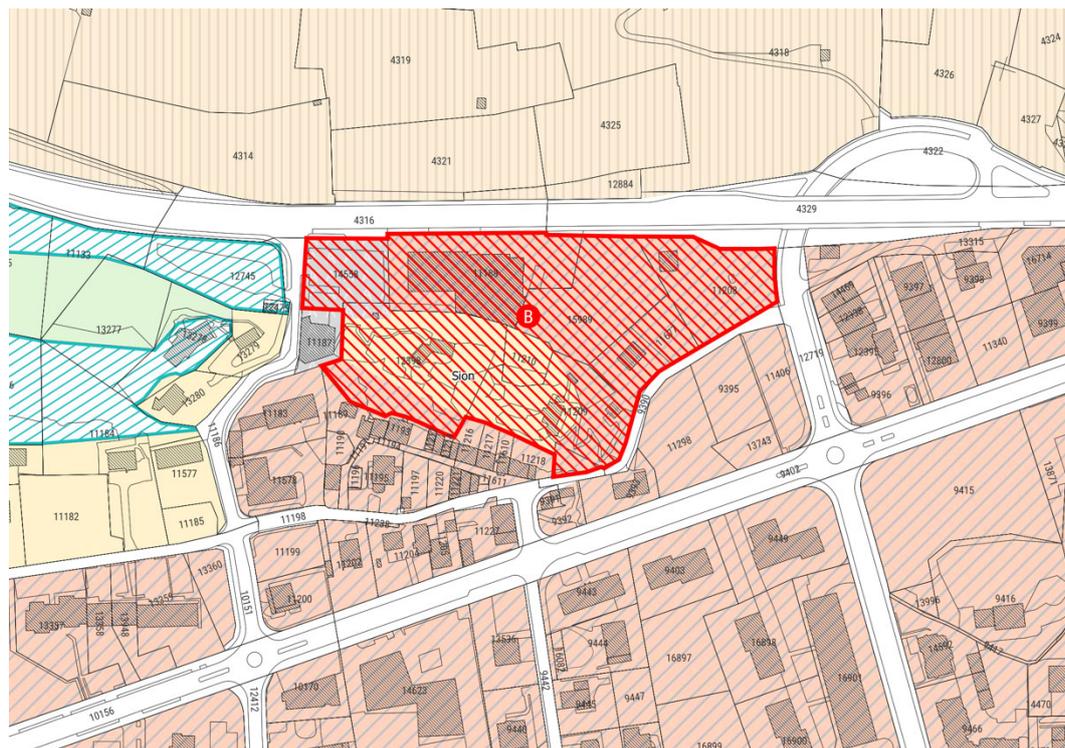


Figure 8 : Secteur des Maladères

Le but visé par cette zone réservée est de définir les règles d'implantation d'éventuelles constructions permettant de préserver la perception de cette colline au pied de laquelle prennent place aujourd'hui des constructions relativement basses.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes : 9392, 11188, 11208, 11209, 11210, 11677, 12398, 14558 et 15989.

### 3.2.3. Secteur Tourbillon (extrait 4, en bas, sur le plan annexé)

Ce quatrième secteur se situant dans le quartier de Platta dans le secteur de la Poudrière, au pied de Tourbillon est affecté en zone mixte III selon le PAZ en vigueur.

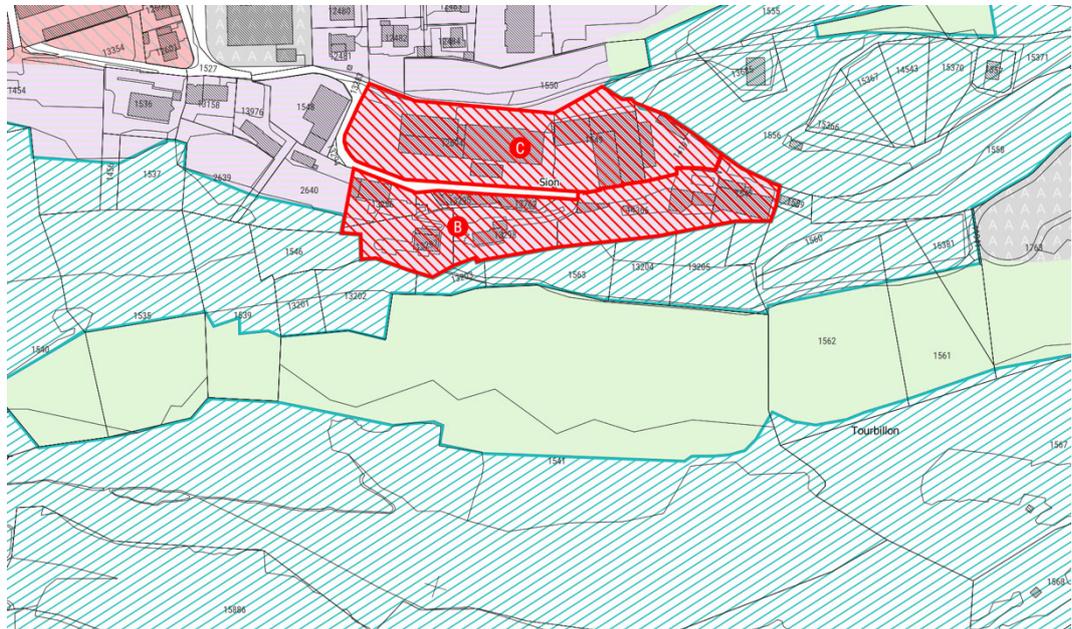


Figure 9 : Secteur de Tourbillon

Le but visé par cette zone réservée est la préservation du pied du versant s'étendant jusqu'au château de Tourbillon.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes : 1547, 13295, 13296, 13297, 13298, 13762, 14366 et 15857.

### 3.3. Zones réservées type C

Ces zones réservées ont pour but de s'assurer de l'adéquation des usages en cohérence avec les spécificités et les éventuelles contraintes des lieux.

#### 3.3.1. Secteur Platta (extrait 4, en haut, sur le plan annexé)

Ce cinquième secteur se situe également dans le quartier de Platta, il est affecté en zone mixte III selon le PAZ en vigueur et accueille des activités artisanales pouvant pour certaines être source de nuisances.

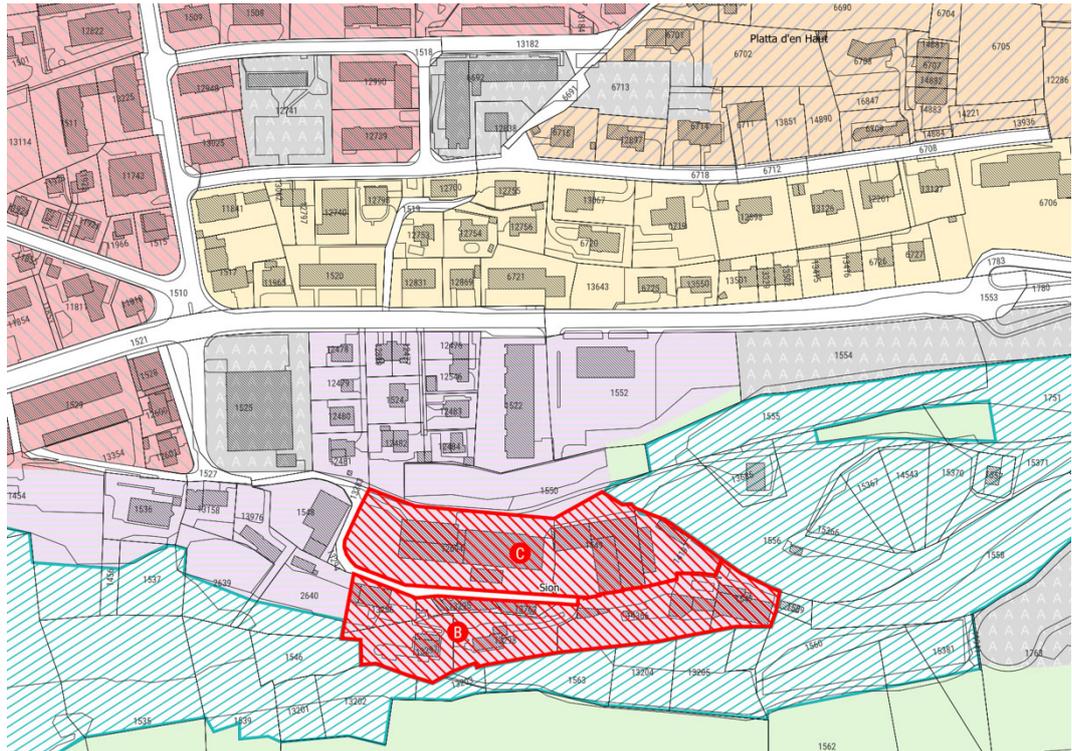


Figure 10 : Secteur de Platta

Le but visé par cette zone réservée est de préserver les potentiels d'accueil d'activités sur le haut de la commune.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes :  
1549, 12694 et 14197.

### 3.3.2. Secteur Dixence (extrait 2 sur le plan annexé)

Ce sixième secteur se situe dans le quartier de Champsec, entre la rue de la Dixence et la route de Riddes et est affecté en zone mixte II selon le PAZ en vigueur.

Ce secteur s'inscrit en continuité de la zone industrielle.

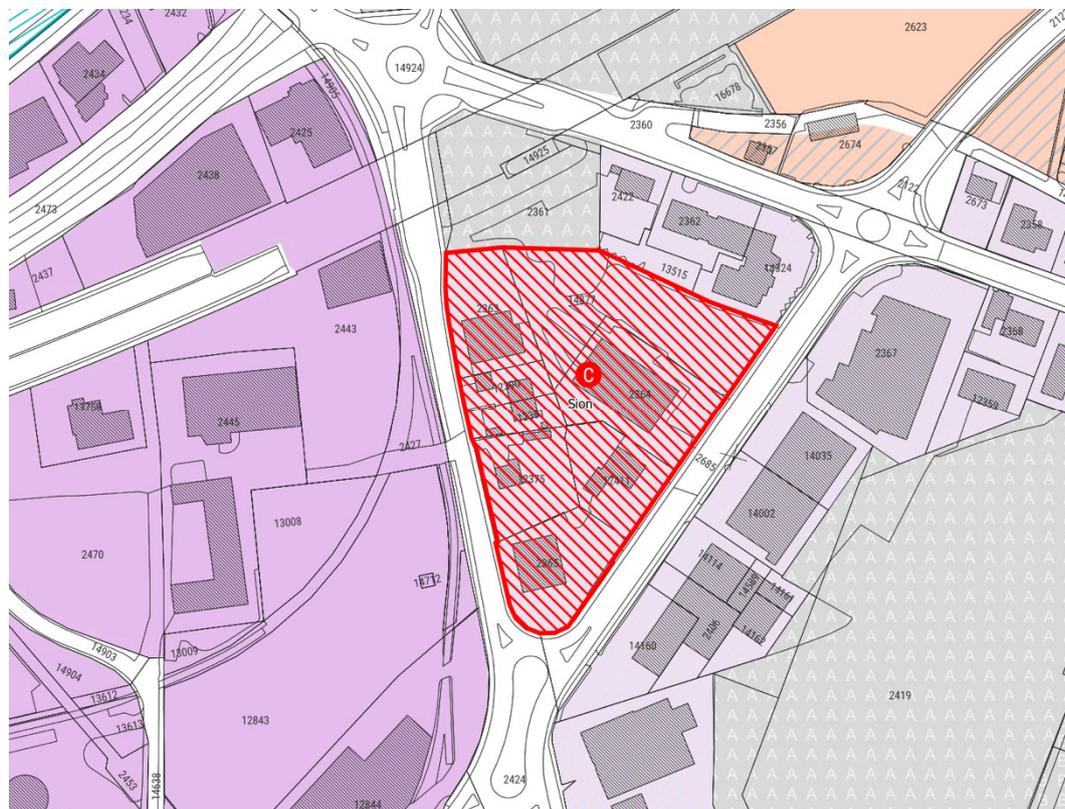


Figure 12 : Secteur de la Dixence

Le but visé par cette zone réservée est de vérifier les usages en adéquation avec une zone soumise à d'importantes nuisances générées par des axes routiers très fréquentés et la proximité avec la zone industrielle.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes :  
2363, 2364, 2365, 12375, 12390, 12391, 12411 et 14877.

### 3.3.3. Secteur Sainte Marguerite (extrait 5, à gauche, sur le plan annexé)

Ce septième secteur se situe dans le quartier de Sainte Marguerite, il est affecté en zone mixte I selon le PAZ en vigueur.

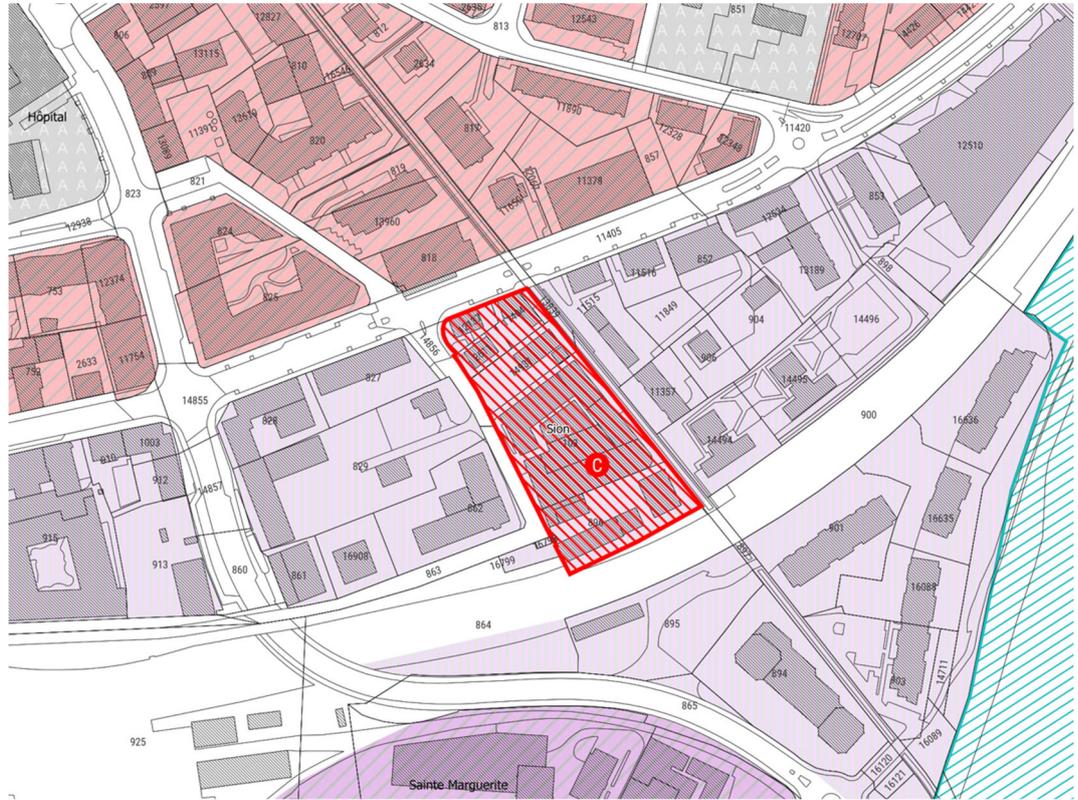


Figure 10 : Secteur de St-Marguerite

Le but visé par cette zone réservée est de définir les règles spécifiques au secteur permettant une densification de qualité et une optimisation des ressources foncières.

Les parcelles concernées par cette zone réservée sont les suivantes : 103, 896, 2611, 11404, 12137 et 14931.

## 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)*

<sup>2</sup> *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 supplémentaires.

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 Ville 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. Effet des zones réservées

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

*Article 19 Zones réservées (extrait)*

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

Conformément à la loi, les projets présentés respecteront les bases légales en vigueur et ne s'opposeront pas aux objectifs des présentes zones réservées, et plus spécifiquement à celui de la préservation des valeurs patrimoniales, naturelles et paysagères identifiées, ainsi qu'à l'adéquation des usages au regard des contraintes.

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

## 5. CONCLUSIONS

Le présent rapport permet de démontrer la conformité de la création des présentes zones réservées sur 7 secteurs concernés de la Ville 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'État de statuer sur les oppositions maintenues (art. 19 al. 4 LcAT).

## ANNEXES

Plan des zones réservées