

AVENANT AU RCCZ

MODIFICATION PARTIELLE
DU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES ET
DU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS
ET DES ZONES

COUR DE GARE
Zone mixte de Cour de gare

Selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire

commune de sion
sion, décembre 2012

Commune de Sion
AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET
DES ZONES

Chapitre 5 : Règlement des zones
D. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE CONSTRUCTION

Art 97 ter Zones mixte de Cour de ^{Gare} gare

a) Définition et destination :

Cette zone est destinée à la construction d'un nouveau quartier comprenant des surfaces commerciales (centre d'achat), de loisirs, d'intérêt public ainsi que des bureaux, un hôtel, des restaurants, des logements et un parking.

Zone à aménager selon cahier des charges 1 – Cour de ^{Gare} gare

b) Capacité du quartier :

La capacité maximale du plan de quartier est de 65'000 m² de surface brute de plancher (SBP) dont 2'000 m² destinés à l'intérêt public. Si les surfaces d'intérêt public ne devaient pas être réalisées, la capacité serait réduite à 63'500 m².

La capacité à bâtir se répartit de la manière suivante :

Commerces et loisirs :	SBRU maximale : 19'050 m ² , surface distributive non comprise, mais au maximum 4'500 m ² .
Intérêt public	SBRU d'environ 2'000 m ² , ordre de grandeur.
Hôtel :	SBPU d'environ 4'500 m ² , ordre de grandeur, adaptable en fonction des nécessités de fonctionnement de l'établissement
Logement :	SBRU minimale : 23'000 m ²

Le solde de 16'450 m² de SBRU se répartit de manière libre entre le mall (selon limites définies plus haut), l'intérêt public, l'hôtel, le logement et les bureaux.

Le commerce est placé au rez inférieur (niveau des voies CFF) et au rez supérieur (niveau de l'avenue de Tourbillon).

Le stationnement est souterrain. ^{les places de parc sont limitées à un maximum de 900 unités.}

c) Enveloppe constructible:

- Selon plan mis en annexe ^{"Définition des hauteurs" (CDG-1.500.PAZ.01.A du 30.11.2012)}
- Hauteur maximale sur l'avenue de Tourbillon : 17m ou 20m sur les alignements routiers nord
- Hauteur maximale sur les voies CFF : plafond aérien
- Afin d'assurer la transition entre les 17m ou 20m à l'amont et le plafond aérien à l'aval, une pente de 100% sera respectée.

- d) Options architecturales :
Les options architecturales sont de la compétence du Conseil municipal.

- e) Plan de quartier obligatoire:
La Ville de Sion établit le plan de quartier.

- f) Le degré de sensibilité au bruit (DS), est fixé selon l'article 43 de l'OPB à DS III.

A. DESCRIPTION

1. **Statut légal** Zone mixte de Cour de ^{Gare} gare
2. **Site actuel** Friche industrielle située au centre de Sion et occupée par des parkings à ciel ouvert.
Proximité immédiate avec la gare CFF de Sion

B. MESURES D'AMENAGEMENT

1. **Objectifs**

Valoriser ce site stratégique pour **relier le centre-ville à la gare.**

Augmenter la densité d'habitants et d'emplois à proximité immédiate de la gare

Améliorer la **qualité des espaces publics et des cheminements piétons**

Etablir obligatoirement pour cette zone à aménager un plan de quartier (PQ) pour l'ensemble du site (article 12 alinéa 3 et 4 de la "LcAT").

2. Mesures

Principes de base :

Au niveau des voies CFF (rez inférieur), le socle peut être bâti sur l'ensemble du périmètre constructible.
Au niveau de l'avenue de Tourbillon (rez supérieur), les constructions sont posées sur le socle.
Des percées visuelles nord-sud sont assurées.

Vue sur les châteaux :

Le Conseil municipal peut demander le maintien de la vue sur les châteaux depuis la place de la gare.

Liaisons piétonnes et espaces publics :

La continuité spatiale et les cheminements publics sont assurés du nord au sud et d'est en ouest.
Les cheminements publics relient les espaces publics en bordure du site et assurent le franchissement des voies CFF.
Au niveau des voies CFF et de l'avenue de Tourbillon, les surfaces non-bâties sont destinées aux espaces publics.
Le Conseil municipal peut imposer une arborisation des espaces publics.

Stationnement :

Les parkings sont destinés à l'usage des activités du périmètre du PQ et à la gare.

OPAM et OPB L'emplacement des bâtiments, l'architecture extérieure des bâtiments et la disposition des locaux doivent tenir compte des restrictions découlant de l'exposition actuelle du quartier au bruit et aux dangers OPAM.

Frais du plan de quartier :

La répartition des coûts du plan de quartier est proportionnelle aux droits à bâtir des différents propriétaires

Parcellaire et propriétés :

Le secteur peut nécessiter un remembrement parcellaire ou des rectifications de limites à établir selon ~~le décret~~ ^{les bases légales} ou par accord à l'amiable entre les parties concernées.

cantonales en vigueur

les bases légales

3. Procédure

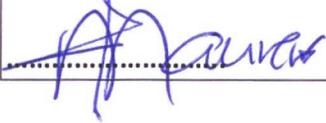
Si plan de quartier conforme au plan d'affectation des zones, au RCCZ et cahier des charges du RCCZ: compétence du Conseil municipal ou Commission cantonale des constructions selon procédure ordinaire d'autorisation de construire (art. 12 al.4 LCAT).

Commune de Sion
AVENANT AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES

Article 97 ter – cahier des charge 1

Approuvé par le Conseil municipal en date du : 16.02.13.....

Le Président :
Marcel Maurer



Le Secrétaire :
Philippe Ducrey



Approuvé par le Conseil Général en date du : 24.5.13.....

Le Président :



Le Secrétaire :



Homologué par le Conseil d'Etat

Homologué par le Conseil d'Etat le : en séance du 28.04.2014.....

Droit de sceau: Fr. 200.-.....

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

