

Ville de Sion

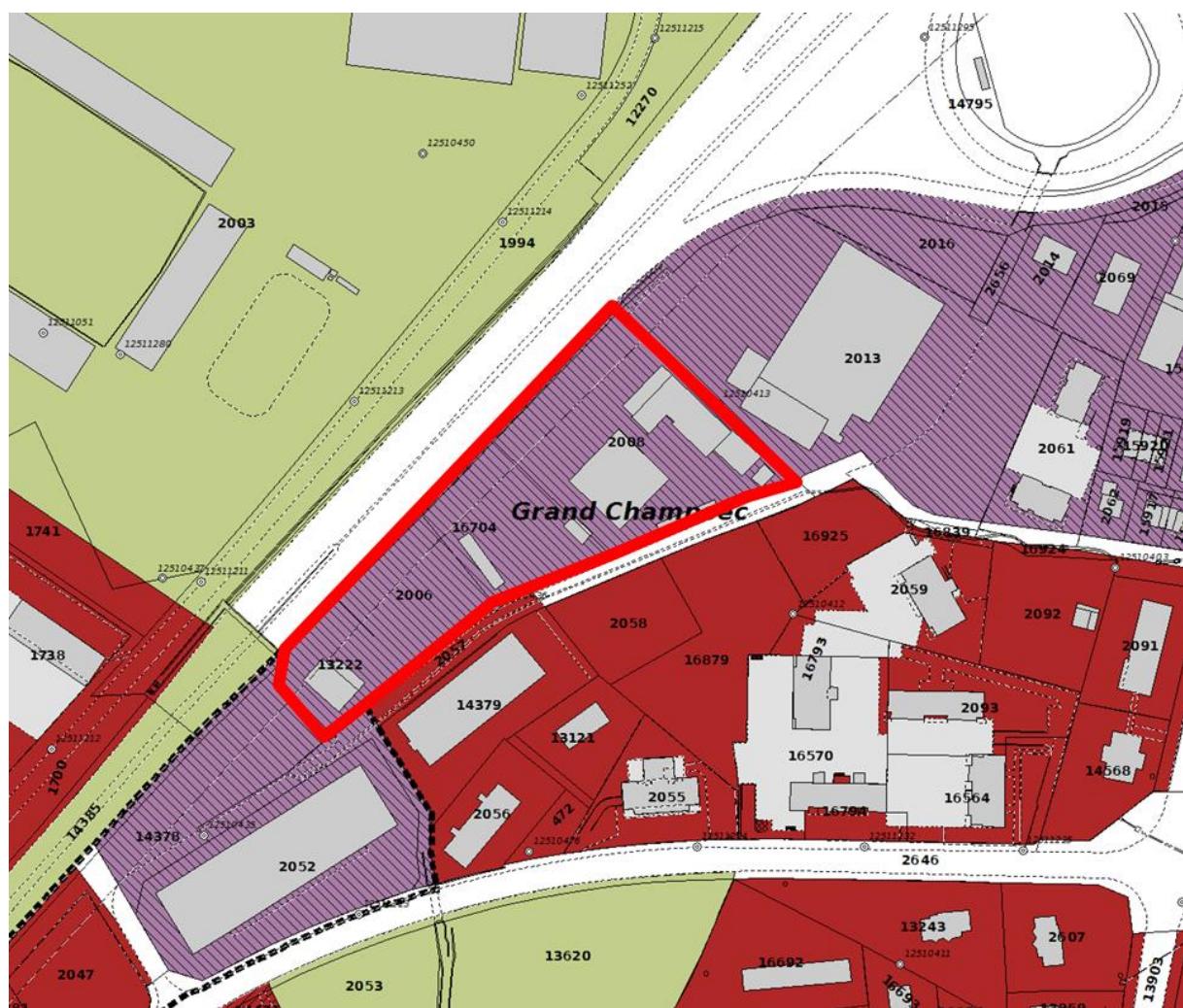
RAPPORT JUSTIFICATIF

ZONE RESERVEE – CHAMPSEC – PREJEUX OUEST

MISE EN ZONE RESERVE

Le conseil municipal, sur proposition du dicastère de l'urbanisme et de la mobilité, a décidé, le 9 août 2018 de déclarer zone réservée, pour une durée de 24 mois, au sens des articles 19 LcAT et 27 LAT, le secteur de la zone à bâtir à Grand Champsec actuellement en zone mixte II.

Les parcelles concernées par la zone réservée sont les suivantes : 13'222, 2'006, 16'704 et 2'008.



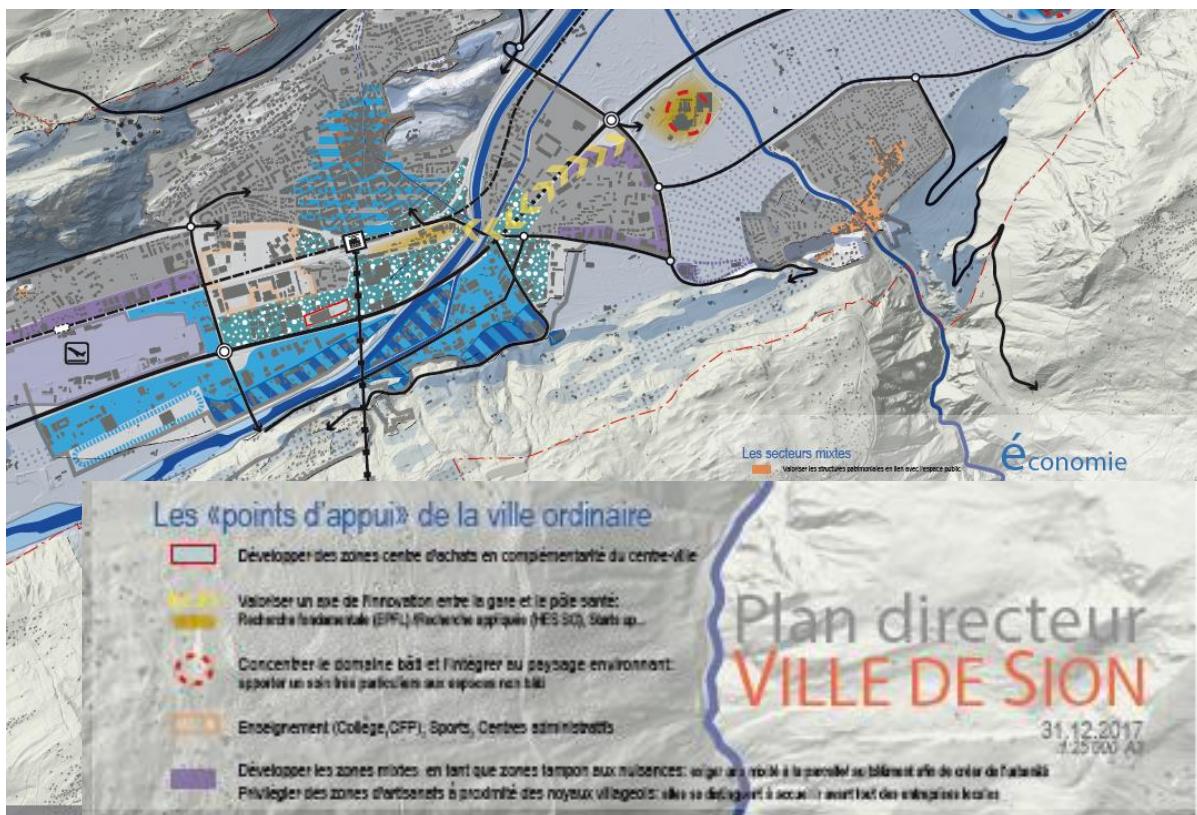
Périmètre superposé au plan des affectations et des zones extrait du SIT.

Le but poursuivi est d'édicter les mesures d'aménagement du territoire garantissant la création d'un nouveau quartier dans le prolongement des mesures prises au sud-ouest et au nord-est de ces parcelles. L'objectif est de créer un secteur cohérent au regard des nouvelles affectations qui vont s'y implanter, que ce soit au niveau des volumétries, d'une gestion de la vue depuis l'autoroute, des affectations (en résolvant les potentiels conflits), qu'au niveau de la gestion coordonnée du stationnement et des accès. L'objectif pressenti est donc de modifier la zone pour imposer, à travers un cahier des charges, l'établissement préalable d'un plan de quartier (PQ) avant tout dépôt d'autorisation de construire. A l'avenir, il serait donc nécessaire de définir un plan d'affectation spécial (PAS), permettant d'assurer le développement cohérent de ce secteur, stratégiquement situé entre le pôle Santé et le futur campus HES, et en directe proximité du Cour Roger Bonvin et du futur collège cantonal.

L'actuel régime de zone date de 1989 et est en vigueur depuis plus de 30 ans, soit le double de la temporalité fixée par la LAT à l'article 15. Force est de constater qu'aucun projet n'a été mis à l'enquête publique pendant ce laps de temps. On ne peut tenir rigueur à l'administration communale de vouloir revoir cette planification obsolète.

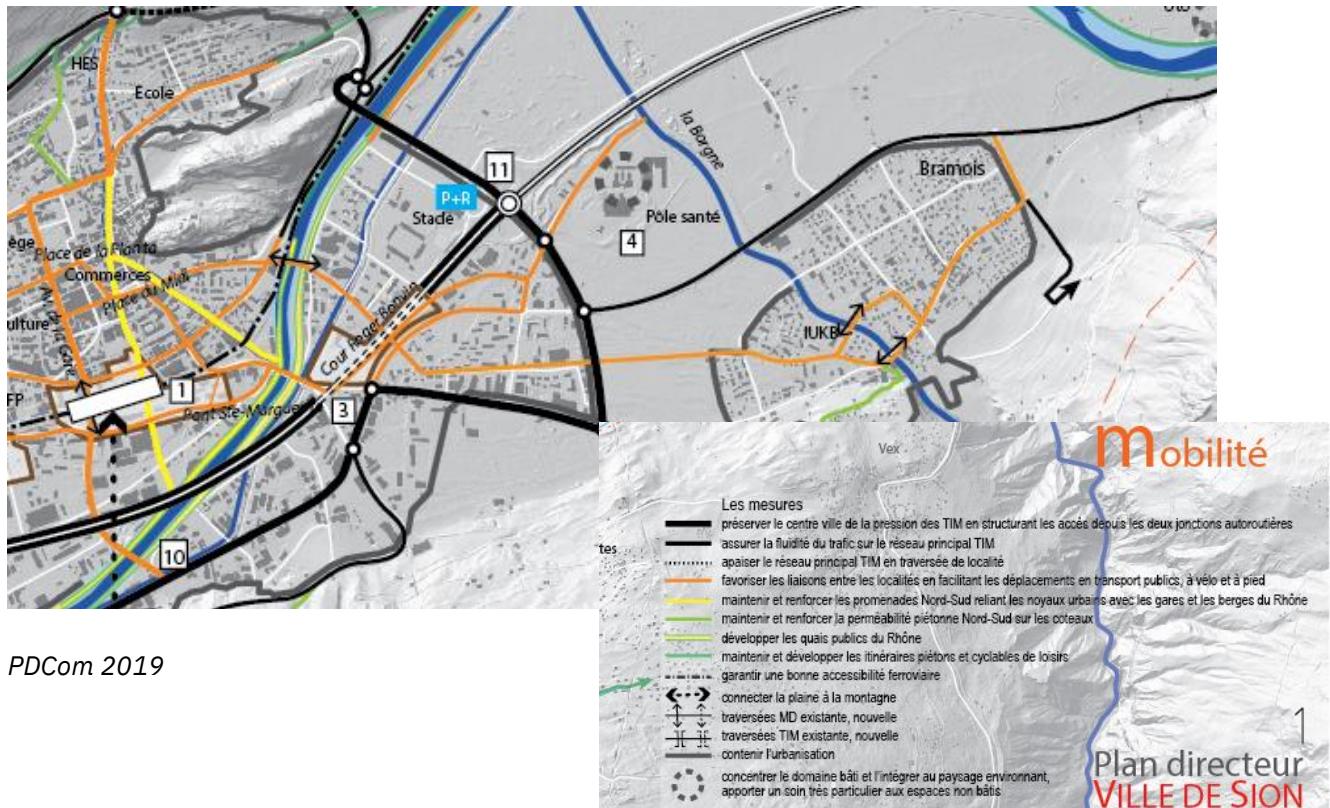
PLANIFICATION DIRECTRICE TERRITORIALE

À une échelle macro, le site de Préjeux est situé dans la prolongation d'un axe stratégique pour la Ville, le Plan directeur communal sédunois, dans la version complétée et approuvée par le Conseil général en novembre 2019 intitulé cet axe : « axe de l'innovation ». Cet axe d'intensité économique et de formation s'étend des infrastructures aéroportuaires à l'Ouest de la commune jusqu'au pôle santé, à l'Est, en passant par les sites industriels de Ronquoz 21 reconvertis pour la formation et les entreprises à hautes valeurs ajoutées.



Extrait carte « Stratégie économique » : L'axe de l'innovation - d'Energypolis au pôle Santé - concentre des activités économiques fortes.

Cet axe - dont la mutation durera un certain temps - met en lien différents sites au travers d'un réseau de mobilité douce à l'échelle communale (cf. carte ci-dessous). La partie ouest servira pour la recherche fondamentale (EPFL), la recherche appliquée (HES SO) et la possible implantation de start-up, tandis que la partie Est sera, quant à elle, utilisée pour le pôle hospitalier et les activités liées à la médecine. Le Cours Roger Bonvin comme zone de respiration et de mobilité douce servira de lien entre ces deux pôles. Des fonctions fortes pourront l'entourer (PDCom 2019), ce qui est confirmé par l'implantation du nouveau lycée-collège en lieu et place de l'actuel terrain de football.



A l'échelle du quartier de Champsec, le secteur de Préjeux est situé à sa frontière Nord Est. L'autoroute délimite la limite physique de l'entité de Champsec avec celle de Vissigen.

Il est à noter que les enjeux d'une vision globale sur ces parcelles ont été démontrés par des études comme l'image directrice du quartier de Vissigen (2011-2012), ou encore les esquisses de plan d'ensemble dans le cadre des autres plans de structuration bordant la route de Préjeux (voir illustrations ci-après).

Ce secteur se situe dans la prolongation de l'espace public majeur du quartier que représente le Cours Roger Bonvin, espace réaménagé en 2016. Cette colonne vertébrale de la sociabilisation du quartier, véritable couture urbaine entre Champsec et Vissigen a vu de nombreux programmes forts s'implanter à sa proximité et confirme donc la vision de planification proposée dès 2012. Différents projets déjà constitués ou sur le point de l'être confirment cette intention de planification de détail : le projet d'habitation pour personnes en formation « Small Ville », le nouveau collège (livraison prévue pour la rentrée scolaire 2023), le nouveau centre Rencontres-Loisirs et Cultures (RLC) viendra compléter l'offre culturelle déjà présente avec le centre de la Ferme Asile.

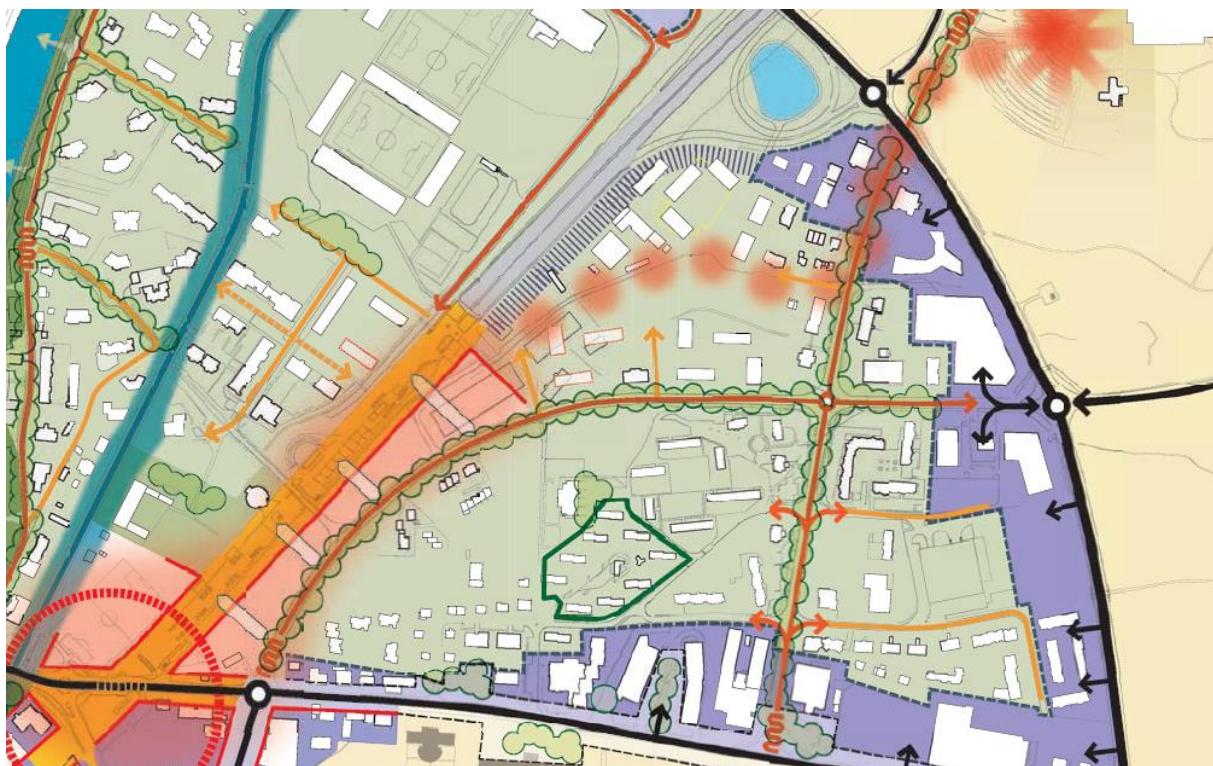


Image directrice Champsec-Vissigen 2012



Nomad, esquisse de plan d'ensemble 2012



En sus, le secteur de Préjeux ouest est le seul encore vierge de construction conforme à la zone qui n'a pas fait l'objet d'un PAS.

RISQUES ET OPPORTUNITES

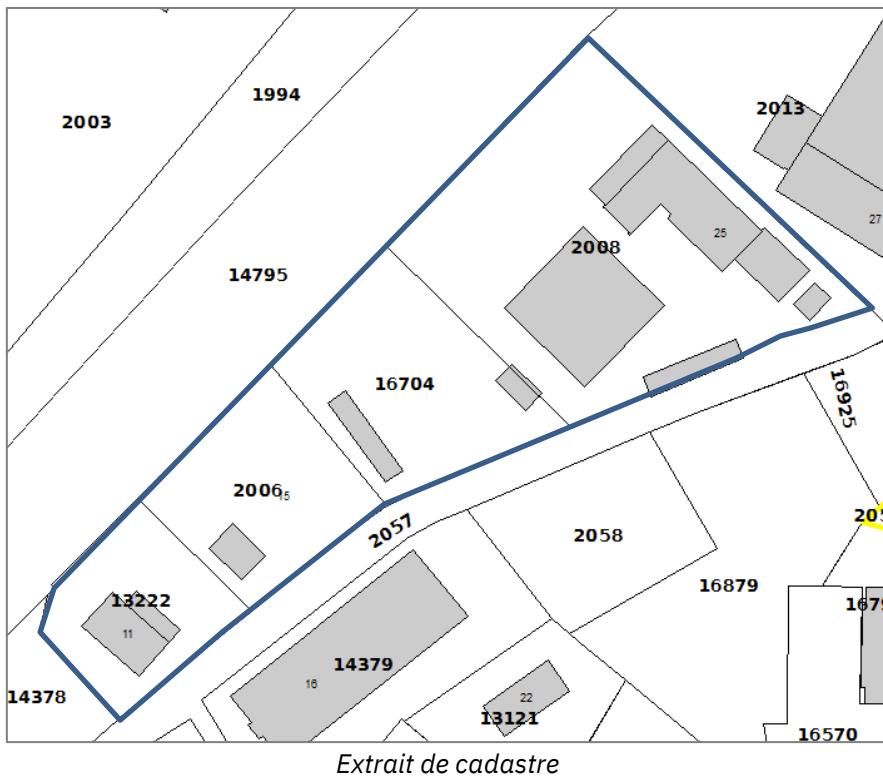
Bien que stratégique, ce secteur est également soumis à des contraintes, principalement liées à l'autoroute, source de bruit, peu favorable à l'implantation de logements sans mesure urbanistique ou architecturale spécifique.

L'affectation actuelle : « *mixte II* » permet une grande diversité de programmes (logement/artisanat/bureau/commerce). Ce potentiel très ouvert d'affectation est une chance mais impose également à la plus grande vigilance afin de pouvoir prétendre à un développement cohérent du site. Le développement du secteur dicté par un programme non planifié et non coordonné pourrait avoir des incidences préjudiciables notamment sur le régime de circulation, souhaité apaisé de la rue de Préjeux (PDCom 2019) ou encore sur la cohérence morphologique de l'ensemble de ce secteur actuellement affecté à du dépôt mais prochainement destiné à des affectations plus qualitatives. Il est donc nécessaire de doter ce secteur d'un socle de planification qui lui permettra de se conformer aux objectifs dictés par les bases légales supérieures LAT/ LcAT- PDCant, notamment en visant à prendre des mesures pour orienter un développement qualitatif du milieu bâti vers l'intérieur.

L'analyse du foncier sur le secteur révèle les constats suivants :

- Les parcelles du secteur s'orientent d'Est en Ouest. Elles se situent entre l'autoroute (parcelle 14795) et la route de Préjeux (parcelle 2057).
- La surface des parcelles est croissante d'Ouest en Est avec l'ouverture progressive de la route de Préjeux. La surface (RF) totale du secteur totalise plus de 13'000 m².
- Les 4 parcelles sont réparties en 4 différents propriétaires fonciers :
 - o 2 propriétaires privés
 - o 2 propriétaires publics (Canton et Ville).

Num Parcelle	Surface RF	Propriétaire	
13'222	1'741	Agostino Pietro	Privé
2'006	2'166	Ville de Sion	Publique
16'704	2'724	Micheloud Bernard	Privé
2'008	6'645	Canton du Valais	Publique
TOTAL	13'276		



La maîtrise foncière très disparate renforce la nécessité d'une coordination et impose des mesures de planification afin de tendre à un développement coordonné. Ce secteur de Préjeux Ouest est situé en sus, dans une position de tête par rapport à un quartier en plein développement (Cf. Nomad, esquisse de plan d'ensemble, 2012) et soumis à des enjeux de mobilité douce de portée communale (PDCom).

Dès lors, tant les objets fonciers que le découpage de PAS existant confirment que la zone réservée est délimitée de manière claire et cohérente.

DUREE DE LA ZONE RESERVEE

De fait, à l'intérieur de cette zone et durant les 24 mois de la mise en zone réservée, rien ne pourra être entrepris qui aille à l'encontre ou qui compromette la réalisation de nouvelles prescriptions en cours d'élaboration. Cette durée de mise en zone réservée est nécessaire afin d'approfondir et établir avec les experts mandatés (Urbanisme - aménagement du territoire et de transport - accessibilité) la nouvelle planification impérative qui saura permettre à ce secteur de pouvoir prétendre à un développement à la hauteur de son potentiel stratégique. Ainsi, le principe de proportionnalité est respecté puisque les moyens développés par rapport au but recherché sont adéquats au vu des enjeux du site. On relèvera enfin que la durée de base des zones réservées a été réévaluée par la loi cantonale, preuve de la nécessité d'une durée suffisante pour mener à bien les procédures.

CONCLUSION

Cette volonté communale d'imposer une planification impérative sur ce secteur, s'est imposée comme une nécessité au vu des enjeux stratégiques qui constituent ce secteur et étant donné les récents développements qui ont confortés et renforcés la nouvelle dimension prise par ce site. Les mesures provisionnelles prévues par les art. 27 LAT et art. 19 LcAT ont été déployées afin de pouvoir permettre aux bases légales sédunoises d'être revues dans l'intention de permettre à ce secteur un développement harmonieux au vu des enjeux publics en présence.

Le présent rapport a démontré que :

- Les buts poursuivis par la délimitation de la zone réservée sont opportuns ;
- La durée prévue n'est pas excessive ;
- La délimitation de la zone réservée est claire et cohérente ;
- La zone réservée est conforme aux bases légales en vigueur.

Sion, le 23 avril 2020

Vincent Kempf

Chef de service