

PLAN D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ N° 6 – LES VERGERS

de compétence de la Commission cantonale des
constructions selon LcAT art. 12-4

Règlement

8 juin 2026

Version finale



PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE

Maître d'ouvrage

EMIS Sàrl

Maître d'œuvre

AGM Concept Sàrl

Validé par la Commission cantonale des constructions

en date du

.....

N° travail	12367		
Mandant	AGM Concept Sàrl		
Mandataire	ARCALPIN – PLANIFICATION EN REGION DE MONTAGNE 41, AV. DE LA GARE - 1950 SION Tél. 027/ 323 19 23 - Fax 027/ 323 19 31 E-mail info@arcalpin.ch - Site internet www.arcalpin.ch		
Collaborateur responsable	Thomas Ammann, aménagiste FSU/SIA – ing. rural dipl. EPF		
Collaborateur(s) adjoint(s)	Sarah Derendinger, master GSE, UNIL		
Versions	1	Dossier pour mise à l'enquête publique	15.05.25
	2	Modifications suite aux demandes de compléments de la Ville de Sion (en rouge)	07.01.26
	3	Modifications suite aux demandes de compléments du SEFH et du SDM (en vert)	04.03.26
	4	Version finale	08.06.26
	5		
	6		

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Article 1	Buts	1
Article 2	Contenu	1
Article 3	Périmètre et affectation	1
Article 4	Secteurs	2
CHAPITRE II	RÈGLEMENT DES SECTEURS	3
Secteur 1 – Secteur de constructions	3	
Article 5	Destination du secteur	3
Article 6	Bâtiments existants	3
Article 7	Nouveaux bâtiments	3
Article 8	Gabarits	4
Article 9	Contraintes architecturales	5
Article 10	Toitures	6
Secteur 2 – Secteur de circulation et de stationnement	6	
Article 11	Destination	6
Article 12	Accès routiers, accès aux parkings	6
Article 13	Chemins de mobilité douce et piétonne	6
Article 14	Accès aux véhicules d'urgence	7
Secteur 3 – Secteur des aménagements extérieurs	7	
Article 15	Destination et typologie d'espaces	7
Article 16	Dispositions générales	8
Article 17	Arbres existants et futurs	8
CHAPITRE III	DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES	9
Article 18	Aménagements extérieurs – respect des exigences en matière d'indice de surface verte (IVER) et de compensation écologique	9
Article 19	Approvisionnement énergétique	9
Article 20	Qualité énergétique de l'enveloppe thermique	9
Article 21	Aléa de ruissellement	9
Article 22	Bruit : conformité aux bases légales	10
Article 23	Gestion des eaux	10
Article 24	Gestion des déchets	10
Article 25	Sites pollués	10
Article 26	Servitudes et droit de passage	10
CHAPITRE IV	AUTRES DISPOSITIONS ET DISPOSITIONS FINALES	12
Article 27	Champ d'application	12
Article 28	Compétence d'approbation et organe compétant, bases légales	12
Article 29	Entrée en vigueur	12

Abréviations :

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
ELR	Evaluation locale de risques
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
LR	Loi sur les routes
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
ODNACE	Ordonnance sur les dangers naturels et l'aménagement des cours d'eau
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
Norme VSS	Norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports
PAD	Plan d'aménagement détaillé
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SPB	Surface de plancher brute

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Buts

Conformément à la zone mixte 2 dans laquelle il s'inscrit, le présent PAD une structure d'activités sportives et commerciales, dans un secteur situé en limite est de la zone urbanisée de la Ville de Sion, bien desservi par les transports publics et accessible en mobilité douce.

Conformément au cahier des charges de la zone à aménager n° 6 « Bramois : Secteur Les Vergers », le présent PAD vise, en particulier, à :

- assurer une transition entre la zone urbanisée et agricole ;
- maintenir la meunière et sa fonction de liaison biologique ;
- s'assurer de la bonne intégration des bâtiments dans le contexte de la césure paysagère.

Article 2 Contenu

Les pièces constituant le présent PAD sont :

- Plan et coupes (1 : 500) ;
- Règlement ;
- Rapport justificatif selon art. 47 OAT.

Article 3 Périmètre et affectation

¹ Les parcelles concernées par le projet de PAD « Les Vergers » sont les suivantes :

N° parcelle	N °plan	Propriétaire(s)	Surface totale de la parcelle dans le périmètre PAD [m ²]	Zone à bâtir [m ²]	Zone de protection, forêt, zone agricole [m ²]
2346	34	Les Fils Vadi, Successeurs de Pierre Vadi et Cie	2'801.10	2'801.10	-
2348	34	Municipalité de Sion (meunière)	85.55	85.55	-
11401	34	Les Fils Vadi, Successeurs de Pierre Vadi et Cie	3'481.40	3'481.40	-
11402	34	Les Fils Vadi, Successeurs de Pierre Vadi et Cie	1'222.18	1'222.18	-
12018	34	Municipalité de Sion (ancien transformateur)	36.69	36.69	-
Total			7'629.92	7'629.92	-

² Les parcelles sont affectées en zone mixte II et sont soumises au cahier des charges de la zone à aménager n° 6 « Bramois : Secteur Les Vergers ».

³ Les parcelles se situent en secteur Au de protection des eaux souterraines et figurent au cadastre des sites pollués (n° E-6266-830-00).

⁴ Les parcelles sont concernées par un aléa de ruissellement selon art. 21 ODNACE.

Article 4 Secteurs

¹ Le périmètre du PAD comprend les secteurs suivants :

- Secteur 1 – Secteur de constructions ;
- Secteur 2 – Secteur de circulation et de stationnement ;
- Secteur 3 – Secteur d'aménagements extérieurs.

CHAPITRE II RÈGLEMENT DES SECTEURS

SECTEUR 1 – SECTEUR DE CONSTRUCTIONS

Article 5 Destination du secteur

¹ Ce secteur est réservé aux constructions destinées à des activités commerciales et sportives.

² Comme mentionné précédemment la totalité des parcelles du périmètre du PAD son affectées en zone mixte 2.

³ La densité pour la zone mixte 2 est fixée à 0.93 (IBUS). Le RCCZ prévoit toutefois qu'en cas d'élaboration d'un plan de structuration (soit le présent PAD) l'IBUS peut être augmenté à 1.20.

⁴ Les surfaces de plancher autorisables selon l'IBUS sont les suivantes :

N° Parcelle	Surface terrain (ST) [m ²]	Surface plancher (SPB) autorisable selon IBUS [m ²]
2346	2'801.10	3'361.32
11402	1'222.18	1'466.62
11401	3'481.40	4'177.68
12018	36.69	44.02
2348	85.55	102.66
TOTAL	7'626.92	9'152.30

Article 6 Bâtiments existants

Les bâtiments existants sur le site ont été démolis. Aucune démolition supplémentaire n'est nécessaire.

Article 7 Nouveaux bâtiments

Halle A – complexe sportif

Le bâtiment A est destiné à une halle de sport comprenant :

- Salles de sport (crossfit, padel, squash) ;
- Vestiaires ;
- WC ;
- Bureaux, cabinets de physiothérapie ;
- Salles de conférence ;
- Cafétéria ;
- Locaux techniques.

Halle B – Entrepôt et Stockage

Le bâtiment B est destiné à une halle de stockage comprenant des boxes de stockage.

Article 8 Gabarits

¹ Les bâtiments projetés s'implanteront dans les aires d'implantation définies sur le plan du PAD.

² Les futurs bâtiments respecteront les contraintes fixées par le RCCZ pour la zone mixte 2 :

Contrainte	RCCZ
Hauteur façade max.	14.00 m
Distance min.	4.00 m
Distance latérale ou perpendiculaire aux petites façades	1/3 h
Distance frontale ou perpendiculaire aux grandes façades	2/3 h
Toiture	1 – x pans ou terrasse
Densité	IBUS = 1.20 si plan de structuration

Aire d'implantation A : bâtiment A - complexe sportif

- hauteur façades : 13.90 m ;
- longueur grande façade : 32.00 m ;
- longueur petite façade : 25.00 m ;
- surface au sol : 794.00 m²
- nombre de niveaux : 3 ;
- toiture plate végétalisée avec panneaux solaires ;

Les distances latérales (1/3h selon RCCZ, soit 4.63 m) et frontales (2/3h selon RCCZ, soit 9.27 m) sont respectées.

Aire d'implantation B : bâtiment B - Entrepôt et Stockage

- hauteur façades : 12.30 m ;
- longueur grande façade : 48.00 m ;
- longueur petite façade : 29.45 m ;
- surface au sol : 1'143.00 m²
- nombre de niveaux : 3 ;
- toiture plate végétalisée avec panneaux solaires ;

Les distances latérales (1/3h selon RCCZ, soit 4.10 m) et frontales (2/3h selon RCCZ, soit 8.20 m) sont respectées.

DensitéSurface plancher (SPB) pour calcul IBUS

	Halle A - Complexe sportif	Halle B - Entrepôt de Stockage
	Surface plancher (SPB) pour calcul IBUS [m²]	
Rez	793.88	1'143.40
1 ^{er} étage	403.22	1'413.60
2 ^e étage	800.00	1'413.60
TOTAL	1'997.10	3'970.60
	5'967.70	

Surface de terrain déterminante (STd) pour calcul IBUS.

	Halle A - Complexe sportif	Halle B - Entrepôt de Stockage
	Surface [m²]	
Parcelles 11402 et 2346	4'023.28	
Parcelles 11401 et 12018		3'518.09
PAD	7'626.92	

Halle A - Complexe sportif

$$\text{IBUS} = \Sigma \text{SPB} / \text{STd}$$

$$\text{IBUS} = 1'997.10 / 4'023.28$$

$$\text{IBUS} = \mathbf{0.50}$$

Halle B - Entrepôt de Stockage

$$\text{IBUS} = \Sigma \text{SPB} / \text{STd}$$

$$\text{IBUS} = 3'970.60 / 3'518.09$$

$$\text{IBUS} = \mathbf{1.13}$$

Périmètre PAD

$$\text{IBUS} = \Sigma \text{SPB} / \text{STd}$$

$$\text{IBUS} = 5'967.70 / 7'626.92$$

$$\text{IBUS} = \mathbf{0.78}$$

Le projet, avec un IBUS global de 0.78, respecte donc la densité déterminée par l'affectation du site. Ceci est également le cas pour les aires d'implantation considérées individuellement.

Article 9 Contraintes architecturales

¹ Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat.

² Pour autant qu'elles existent, les filières locales/régionales pour l'approvisionnement en matériaux de construction sont à utiliser.

Article 10 Toitures

Les toitures seront plates, végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques.

SECTEUR 2 – SECTEUR DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Article 11 Destination

Le secteur de circulation et de stationnement comprend l'ensemble des surfaces destinées au trafic motorisé (voitures, motos, véhicules de livraison et véhicules d'urgence) et de mobilité douce, ainsi que les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Il comprend les sous-secteurs suivants :

- **Sous-secteur de circulation** : la surface de circulation permettra l'accès aux bâtiments et aux aires de stationnement, y compris l'ouvrage de franchissement de la meunière. Elle sera goudronnée.
- **Sous-secteur de stationnement** : ce sous-secteur accueillera 59 cases de stationnement destinées aux voitures. Les places de parc seront aménagées en pavés drainants et seront arborisées.
- **Sous-secteur de parc à vélos** : ce sous-secteur accueillera 30 cases de stationnement destinées aux vélos. Seuls 2/3 des besoins, soit 30 places, seront aménagées, tout en réservant les emprises pour le tiers restant, soit 14 places supplémentaires. Les places de stationnement, équipées d'arceaux, seront aménagées en pavés drainants .

Article 12 Accès routiers, accès aux parkings

¹ Un seul accès desservira le périmètre du PAD. Il sera aménagé au nord du périmètre, depuis la Route de Bramois.

² Le raccordement à la Route de Bramois devra respecter l'art 214 de la loi sur les routes (LR), ainsi que les normes VSS 40'050 et 40'273a. Il devra notamment garantir le respect des normes de visibilité.

³ L'ouvrage de franchissement de la meunière permettant d'accéder à la partie sud du périmètre sera aménagé de manière à éviter tout impact sur cette dernière et sur son fonctionnement.

⁴ Le dimensionnement de l'accès routier et de l'ouvrage de franchissement de la meunière devra garantir le passage des véhicules d'urgence.

Article 13 Chemins de mobilité douce et piétonne

¹ L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 350 m l'est du périmètre du plan d'aménagement détaillé, Route de Bramois, et est desservi le bus d'agglomération BS14 (Bramois, Petit-Champsec),

ainsi que par plusieurs lignes du Car Postal (386, 388). Le tronçon de la Route de Bramois reliant l'arrêt de bus au site de Vergers est bordé d'un trottoir et d'une piste cyclable.

² Au sein du périmètre du PAD, la perméabilité piétonne et de mobilité douce sera garantie à l'année.

³ Les cheminements piétons doivent être adaptés aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite.

⁴ Dans le sous-secteur détente et sports d'extérieurs, les éventuels cheminements seront aménagés avec un revêtement perméable.

Article 14 Accès aux véhicules d'urgence

¹ L'accès des véhicules d'urgence se fera par l'accès principal, depuis la Route de Bramois.

² Son accessibilité en tout temps, conformément à la norme et aux directives en la matière (directive de protection incendie de l'AEAI), sera garantie.

SECTEUR 3 – SECTEUR DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Article 15 Destination et typologie d'espaces

Le secteur des aménagements extérieurs comprend les surfaces végétalisées du périmètre. Il comprend les sous-secteurs suivants :

- **Sous-secteur des aménagements de la meunière** : de chaque côté de la meunière, qui sera remise à ciel ouvert, une bande-tampon sera aménagée, accueillant une végétation indigène et adaptée au milieu humide (réseau d'irrigation semi-permanent). La largeur totale de l'aménagement de cette frange naturelle sera de 9.00 m minimum. L'accès à la meunière pour son entretien sera garanti. Ce sous-secteur est non constructible à l'exception d'un ouvrage de franchissement à réaliser afin de permettre la circulation des véhicules entre les parties nord et sud du périmètre du PAD. Un passerelle piétonne légère (bois ou métal) pourra également être aménagée. Ces ouvrages de franchissement ne devront en aucun cas entraver l'accès à la meunière pour son entretien ou provoquer des dommages à cette dernière.
- **Sous-secteur de l'espace tampon est et sud** : au niveau de la limite est du périmètre une bande d'une largeur minimale de 4.00 m sera plantée d'herbes hautes, de type prairie. Cette bande tampon se prolongera également au sud du périmètre. Des buissons et des arbres, d'essence indigène et adaptée à la station, seront également plantés. Les boisements existants seront si possible maintenus.
- **Sous-secteur de pelouse et détente** : ce sous-secteur est destiné au délassement. Il est composé des pelouses d'agrément qui entoureront ces terrains de padel et le bâtiment A. Les pelouses d'agrément seront plantées de pelouse ou gazon fleuri(e) et de prairie fleurie.
- **Sous-secteur de pelouse et détente et sports extérieurs** : ce sous-secteur est destiné à la pratique d'activités sportives et aux spectateurs y assistant. Il est composé des terrains de padel projetés à l'ouest du bâtiment A, ainsi que des surfaces attenantes (pourtour des terrains, zones

sécurisées). Les terrains de padel seront revêtus en tartan et les pourtours des terrains seront aménagés avec un revêtement perméable.

- **Sous-secteur de pourtour du bâtiment** : ce secteur, entourant le bâtiment B, est destiné à la circulation piétonne autour du bâtiment. Si sa végétalisation n'est pas possible, il sera revêtu en pavés-gazons afin de maintenir la perméabilité des surfaces.

Article 16 Dispositions générales

¹ L'intégralité du secteur des aménagements extérieurs sera perméable permettant une bonne infiltration des eaux de pluie.

² Les clôtures ne devront pas entraver les déplacements de la faune.

³ Aucun mouvement de terre important ne sera nécessaire étant donné la topographie actuellement plane du site. Durant la période des travaux, la terre sera entreposée sur site.

⁴ La végétation riveraine existante, constituée des arbres fruitiers sis à l'est du périmètre, ne sera pas impactée par le projet.

⁵ Un plan des aménagements extérieurs devra accompagner le dossier de demande d'autorisation de construire, conformément aux exigences de la Ville de Sion.

⁶ La Ville de Sion se réserve le droit d'exiger la fourniture de sûretés ou la constitution d'une garantie bancaire pour assurer la réalisation effective des aménagements extérieurs prévus dans le présent plan d'aménagement détaillé.

Article 17 Arbres existants et futurs

¹ Sept arbres existants dans le périmètre sont protégés (cf. plan PAD) selon la directive ad hoc de la Ville de Sion. Quatre d'entre eux font l'objet d'une demande d'autorisation d'abattage en parallèlement à la procédure de validation du PAD.

² En compensation à cet abattage, 8 arbres de haute futaie (tilleul, hêtre, aulne) seront plantés dans le cadre de la réalisation des aménagements extérieurs. En plus de ces 8 arbres majeurs, des plantations d'arbres en limite de parcelle (pêcher, abricotier, cognassier, prunier) et des plantations d'arbres d'ombrage (tilleul à petites feuilles) seront réalisées conformément au plan des aménagements extérieurs.

CHAPITRE III DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

Article 18 Aménagements extérieurs – respect des exigences en matière d'indice de surface verte (IVER) et de compensation écologique

¹ Les aménagements extérieurs du PAD devront permettre le respect d'un indice de surface verte (IVER), tel que défini à l'art. 27 al. 4 LC et à l'art. A1-8.5 AIHC. Dans le périmètre du PAD, cet indice de surface verte devra atteindre 15%.

² Conformément à l'art. 18b al. 2 LPN, les aménagements extérieurs du PAD devront permettre la mise en place d'une compensation écologique sur 15% de la surface totale du périmètre. Les espaces concernés par cette compensation écologique seront réalisés avec des bosquets champêtres, des haies vives, des rives boisées ou tout autre type de végétation naturelle adaptée à la station.

Article 19 Approvisionnement énergétique

¹ Concernant l'énergie thermique, le périmètre du PAD se situe en secteur de chauffage à distance (art. 58 ter RCCZ) et devra ainsi s'y raccorder.

² Des panneaux photovoltaïques seront installés et l'installation devra générer au moins 20 W par m² de surface de référence énergétique, sans qu'une puissance supérieure à 30 kW soit imposée (art. 33 LcEne).

Article 20 Qualité énergétique de l'enveloppe thermique

¹ L'isolation de chaque bâtiment devra respecter au minimum les valeurs U [W/m²K] ponctuelles issues des normes SIA 380/1 2016 suivantes :

<i>Éléments</i>	<i>Éléments d'enveloppe contre l'extérieur ou enterrés à moins de 2 m</i>	<i>Éléments d'enveloppe contre locaux non chauffés ou enterrés à plus de 2 m</i>
Éléments opaques (toit, plafond, mur, sol)	0,17	0,25
Fenêtres, portes vitrées	1,0	1,3
Portes	1,2	1,5
Portes (selon norme SIA 343)	1,7	2,0
Caissons de stores	0,5	0,5

Article 21 Aléa de ruissellement

¹ Le périmètre du PAD est concerné par un aléa de ruissellement au sens de l'art. 21 ODANCE. Lors des demandes d'autorisation de construire, une évaluation locale de risques (ELR) devra être établie par un bureau d'ingénieur spécialisé en danger hydrologiques pour chacun des bâtiments afin de déterminer l'exposition de ces constructions à cet aléa et de proposer les mesures de protection nécessaire.

Article 22 Bruit : conformité aux bases légales

¹ Le périmètre du PAD est affecté en zone mixte 2, à laquelle un degré de sensibilité au bruit III est attribué (DS III selon OPB).

² Les bâtiments projetés ne se situent pas dans un secteur exposé au bruit au sens des art. 22 LPE et 31 OPB.

³ Le projet répondra aux exigences des art. 11 ss et 25 LPE et 7 OPB (Bruit induit par le projet), à l'art. 9 OPB (Utilisation accrue des voies de communication) ainsi qu'à l'art. 32 OPB (isolation acoustique des nouveaux bâtiments).

Article 23 Gestion des eaux

¹ Le plan général d'évacuation des eaux sédunoises (PGEE) devra être respecté.

² Le volume d'eaux pluviales à gérer est à minimiser par le recours à l'infiltration diffuse (parkings en pavés-gazon) et à la rétention/évaporation en toitures végétalisées.

³ Selon les principes de la législation sur la protection des eaux, la priorité est à donner à l'infiltration des eaux non polluées.

Article 24 Gestion des déchets

¹ Les matériaux d'excavation non pollués seront réutilisés sur place pour les aménagements des espaces de détente.

² La demande d'autorisation de construire sera accompagnée d'un plan de gestion des matériaux.

Article 25 Sites pollués

¹ Le projet est localisé sur un site pollué qui a fait l'objet d'une investigation historique et d'une investigation technique qui ont permis d'écarter des risques d'atteintes nuisibles aux biens à protéger.

² Les travaux de construction seront suivis par un spécialiste. Les matériaux excavés devront être évacués dans la filière conforme aux exigences légales en la matière. En cas de révélation de pollution au moment des fouilles des analyses permettront de définir la filière d'élimination et l'autorité compétente sera immédiatement informée.

Article 26 Servitudes et droit de passage

¹ Une servitude de passage, entre la Ville (propriétaire de la meunière, parcelle n° 2348) et le requérant, devra être inscrite au RF pour permettre le franchissement de la meunière par la route d'accès à la partie sud du périmètre du PAD.

² La Ville étudiera la possibilité de réaliser un arrêt de bus sur chaussée (route de Bramois) en front de la parcelle n° 11401. En fonction de l'issue de cette analyse, une servitude sur domaine privée pourra être accordée à la Ville afin de lui permettre la réalisation du quai.

³ L'inscription des servitudes (y compris passage meunière) sera réalisée dans le cadre du permis de construire.

CHAPITRE IV AUTRES DISPOSITIONS ET DISPOSITIONS FINALES

Article 27 Champ d'application

Pour toutes les dispositions n'étant pas traitées dans le présent PAD, les réglementations communales, cantonales et fédérales sont applicables.

Article 28 Compétence d'approbation et organe compétant, bases légales

Le présent PAD respectant les prescriptions du PAZ et du RCCZ, il est par conséquent soumis à autorisation de construire ordinaire, conformément à l'article 12 al. 4 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement de territoire (LcAT, du 23 janvier 1987).

Deux parcelles du périmètre étant toutefois propriété de la Ville de Sion, l'autorité compétente est la Commission cantonale des constructions (CCC).

Article 29 Entrée en vigueur

Les présents plans et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par la Commission cantonale des constructions (CCC).

Toutes les dispositions antérieures concernant l'occupation du sol, dérogations et la police des constructions sont abrogées à l'intérieur du périmètre du PAD.