

**Requérantes : Invista SA, Avenue de la Gare 13, 1950 Sion**

Architecte : Atelier 4, bureau d'architectes SA, Rue de Lausanne 20, 1950 Sion

Objet : plan de quartier, au sens de l'article 61 RCCZ, sur les parcelles N<sup>os</sup> 4590, 4591, 4593, 4965, 4991, 14726 et folio 56, majoritairement en zone « collectif C », partiellement en « zone forêt » (parcelle 4590 : Procédure « constatation de nature forestière » en cours d'instruction au Canton), sur le versant sud, au lieudit « Gravelone ».

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

en qualité d'autorité compétente  
en matière de plan de quartier, selon l'art. 12 LcAT

### **CONSIDERANT**

#### **En fait**

La mise à l'enquête publique parue dans le BO N° 15 du 12 avril 2019 a soulevé soixante-six oppositions. Ces oppositions ont été écartées par le conseil municipal dans la mesure où elles ont été jugées recevables.

Le dossier a été transmis au Secrétariat cantonal des constructions (article 37 OLC) et soumis aux organes cantonaux compétents concernés, à savoir :

- Service administratif et juridique du DMTE (SAJMTE)
- Service de la mobilité (SDM)
- Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH)
- Office cantonal du feu
- Service de l'environnement (SEN)
- Service des forêts, des cours d'eau et du paysage (SFCEP)
- Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA)

#### **En droit**

L'analyse du dossier n'appelle aucune remarque particulière en ce qui concerne le respect du RCC (distances, hauteur, nombre d'étages, densité, etc.), de même que des dispositions tant cantonales que fédérales en la matière.

Pour ces motifs :

### **DECIDE**

Le plan d'affectation spécial, selon l'art. 12 LcAT, **est approuvé.**

|                            |
|----------------------------|
| AUX CONDITIONS SUIVANTES : |
|----------------------------|

**Celles fixées par le conseil municipal en séance du 25 juin 2020.**

- Les eaux de drainage et de ruissellement doivent obligatoirement être infiltrées sur le bien-fonds.
- Les exigences légales en matière de protection incendie :
  - La directive CSSP accès sp doit être respectées (largeur, hauteur, rayon, pente, axe des façades etc)
  - Les directives AEAI doivent être respectées
  - Les distances entre bâtiments AEAI doivent être respectées
  - Les distances à la limite doivent être respectées
  - Réseaux BH selon LPIEN 18.11.1977
- Le projet de construction devra respecter les prescriptions du volet énergétique du plan directeur communal.
  - Indépendamment de la réalisation par étapes, un ou des système(s) d'approvisionnement en chaleur centralisé(s) devront être privilégiés ;
  - Le recours à la géothermie, par forage vertical ou par l'utilisation de la nappe phréatique, doit être privilégié ;
  - Le recours à des installations solaires (thermiques ou photovoltaïques) doit autant que possible, être combiné à la végétalisation des toitures (cf. art. 12 du règlement du PQ).
- Il conviendra de plafonner dans le règlement du PQ (art. 15) le nombre de places de parc auto maximal (y compris visiteurs) par corps de bâtiments (secteur A/ B/ C/ D). Le nombre de places vélo minimal prévu devra également être précisé par corps de bâtiments.
- Stationnement vélos : aucun stationnement vélos n'est prévu à ce stade. Il est pourtant nécessaire d'en prévoir suffisamment selon les normes VSS en vigueur. Il est proposé ici d'en rajouter à l'extérieur pour les besoins des visiteurs et à l'intérieur pour les habitants. Leur localisation sera indiquée sur le plan des aménagements extérieurs

Le requérant devra fournir, au stade des autorisations de construire:

- Le formulaire relatif à l'art. 40 en force.
- Des plans de plantation précis indiquant les essences ligneuses, les haies arbustives, les plantations herbacées etc. L'aspect végétal est un point essentiel du concept (à mettre davantage en exergue sur des plans sectorisés mais aussi sur des coupes).
- Le concept paysager met en avant tout un travail sur la topographie. Le dossier d'autorisation de construire sera complété par des coupes, avec accent sur les secteurs communs (cour centrale) et secteur plantés privés.

### **Préavis des services cantonaux consultés**

Le SDT informe dans son préavis du 2 avril 2020 que le plan quartier projeté est conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur. Ainsi, la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée selon l'article 12, alinéa 4 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) s'applique. Son approbation dépend donc du Conseil Communal (art. 2, al.1 LC).

Le plan de quartier a fait objet des remarques suivantes de la part des services consultés:

#### **Service administratif et juridique du DMTE (SAJMTE)**

Le SAJMTE a rendu son préavis le 11 novembre 2019 sans émettre de remarque particulière à l'encontre de ce projet.

#### **Service de la mobilité (SDM)**

Le SDM a préavisé le projet le 18 octobre 2019. Il relève que le PQ se situe dans le périmètre du plan de la zone de sécurité de l'aéroport de Sion mais que les altitudes maximales des constructions A-B-C-D ne percent pas la calotte de 25m au-dessus du sol et ainsi, ne constituent pas un obstacle aérien au sens de l'OSIA (Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique). Il formule toutefois la remarque suivante:

- *Les grues de chantier, de même que les grues mobiles et autres engins nécessaires à la réalisation du projet, qui perceraient la calotte de 25m au-dessus du sol, devront faire l'objet d'une demande d'enregistrement via l'interface nationale d'enregistrement des données (OCS) avant engagement des travaux.*

[Remarques du SDT :

- La remarque émise par le SDM n'a pas d'impact à ce stade. Néanmoins, celle-ci devra être prise en compte en temps opportun, soit avant l'engagement des travaux.]

#### **Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH)**

Le SEFH a formulé un préavis négatif en date du 17 septembre 2019 en relevant que le dossier devait être modifié et complété comme suit:

- *Le plan des équipements doit être remis à ce stade de la procédure;*
- *L'article 22 du règlement stipule que les panneaux solaires ne seront pas autorisés sur le coteau. Cet article est contraire au droit fédéral et cantonal. Les communes peuvent définir des zones dans lesquelles les installations solaires sont soumises à autorisation de construire. Le droit ne prévoit pas que les communes puissent interdire la pose d'installations solaires sur certains secteurs de leur territoire.*

[Remarques du SDT :

- En ce qui concerne la première condition du SEFH, nous relevons que le règlement du PQ (art. 18) précise: « le plan des équipements devra être établi au plus tard lors des demandes d'autorisation de construire ». Toutefois, nous partageons l'avis du SEFH et

estimons également que le plan des équipements devrait faire partie du dossier, de PQ et être fourni à ce stade. Dans tous les cas, celui-ci devra au moins faire partie des dossiers de demandes d'autorisation de construire, conformément à l'art. 18 du règlement du PQ.

- La commune s'assurera de procéder aux adaptations nécessaires de l'article 22 du règlement afin de garantir sa conformité aux bases légales fédérales et cantonales en vigueur.]

### Office cantonal du feu

L'Office cantonal du feu a rendu son préavis le 26 septembre 2019 en émettant les remarques suivantes:

- *L'accès aux véhicules d'urgence doit être garanti et respecter la directive de la CSSP les aménagements extérieurs devront prendre en compte ce point. Concernant les accès, surface de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers, en fonction de la géométrie des bâtiments. Concernant la mise en place des bornes-hydrantes aucune mention ne figure dans le dossier et cet aménagement respectera la loi sur la protection incendie et les éléments naturels par la mise en place de BH avec un rayon de couverture de 700m. Dans un but d'économie une réunion de parcelle éviterait des mesures à mettre en place, un concept de protection incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet doit être présenté. La directive de protection incendie de l'AEAI «Assurance qualité en protection incendie» doit, entre autres, être prise en considération.*

[Remarques du SDT:

- Les remarques émises par l'office cantonal du feu doivent être prises en compte.]

### Service de l'environnement (SEN)

Le SEN a tout d'abord formulé une demande de compléments dans le domaine du bruit, le 9 octobre 2019. Suite à la transmission des compléments demandés, il a été en mesure de rendre son préavis définitif en date du 23 janvier 2020. Celui-ci est positif sous réserve du respect des demandes citées ci-après :

- *L'article 19 sera complété de la manière suivante:  
«Une étude hydrologique et géologique sera effectuée par le requérant pour déterminer la nature du sol et adapter au mieux les sous-sols et parkings. Le dimensionnement des fondations et ouvrages en sous-sol fera l'objet d'une étude géotechnique, à réaliser par un bureau spécialisé. Tout projet d'installation de sondes géothermiques pour les besoins en chauffage/froid des immeubles comprendra une étude de faisabilité, basée sur des données de site et devra être cohérent avec le concept énergétique établi pour le quartier. [...] et selon la directive « Evacuation des eaux pluviales» de l'association suisse des professionnels de la protection des eaux (ASPEE) de novembre 2002. « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de l'association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) de novembre 2019. »*

En outre, le SEN liste les éléments que devront contenir les futures demandes d'autorisation de construire. Ceux-ci concernent les eaux souterraines, la protection contre le bruit, la protection de

l'aire et la gestion des déchets et des matériaux. Pour avoir plus de détails à ce sujet, nous vous renvoyons au préavis du SEN.

[Remarques du SDT:

- L'article 19 du règlement du PAD sera complété conformément aux exigences du SEN ;
- Les demandes du SEN seront prises en compte lors de l'établissement des demandes d'autorisations de construire.]

### **Service des forêts, des cours d'eau et du paysage (SFCEP)**

La section forêt du SFCEP a formulé un préavis positif en date du 6 janvier 2020. Il constate que le PQ reprend correctement la limite forestière des plans de constatations de la nature forestière mis à l'enquête publique le 5 octobre 2018 et relève que sur cette base les bâtiments prévus respectent la distance légale de 10m à la forêt.

Le SFCEP signale toutefois que: *« cette délimitation a fait l'objet d'oppositions qui seront traitées par le SFCEP dans le cadre de la procédure forestière susmentionnée. Bien que nous nous basions sur la délimitation actuelle, il ne peut être exclu à l'heure actuelle que le traitement de ces oppositions ait une influence sur le plan de quartier ».*

[Remarques du SDT:

- D'après les informations transmises par le SFCEP, la constatation forestière n'est pas encore homologuée. Afin d'assurer que les distances à la forêt puissent être respectées, mais sans pour autant bloquer l'entier du projet alors que seul le bâtiment D est concerné, nous proposons de compléter l'article 25 « Etapes de réalisation » du règlement du PQ comme suit: «La demande d'autorisation de construire pour le bâtiment D ne pourra être déposée qu'après l'homologation de la constatation forestière et pour autant que la distance à l'aire forestière soit respectée ». Nous signalons que cette option a été validée par le SFCEP. Néanmoins, étant donné qu'il s'agit d'un projet de compétence communale et que nous n'avons pas connaissance du contenu des oppositions, nous vous laissons le soin de vous assurer que cette proposition ne pose pas de problème d'un point de vue juridique.]

### **Service des bâtiments, monuments et archéologie (SBMA)**

Le SBMA a formulé un préavis positif en date du 30 janvier 2020, sous réserve que le règlement du PQ soit complété par :

- Les directives du plan des aménagements paysagers ;
- L'ajout d'un article relatif à l'archéologie.

En outre, le SBMA relève que le projet respecte les gabarits et la topographie des lieux, qu'il prend en compte les enjeux paysagers évoqués par le rapport ISOS et que le règlement du PQ prend en compte les objectifs de sauvegarde émis par le périmètre ISOS concerné.

[Remarques du SDT:

- De notre point de vue, l'étude paysagère fait entièrement partie du PQ puisque l'article 24 de son règlement y fait référence. Toutefois, pour plus de clarté, l'article 2 du règlement et le chapitre relatif au « secteur aménagements extérieurs » (article 11) pourraient également faire explicitement référence à cette étude.

- L'article 21 « Archéologie » du règlement du PQ sera remplacé par l'article proposé par le SBMA dans son préavis.]

### **Préavis du SDT**

Le Service du développement territorial (SDT) se rallie à ces conditions et formule les remarques supplémentaires suivantes :

Plan du PQ, échelle 1: 500, daté du 4 avril 2019

- Les traits tillés blancs (implantation préférentielle à priori) figurant sur le plan ne sont pas légendés. La légende doit être complétée en fonction.

Coupes transversales et longitudinale

- Les traits tillés rouge (volume maximal possible) figurant sur les coupes ne sont pas légendés. La légende est à compléter.

Règlement du PQ, version du 3 avril 2019

- Art. 2: l'étude paysagère devrait être citée comme pièce du dossier du plan de quartier.
- Afin de reprendre exactement le nom du document concerné, le titre du chapitre relatif aux aménagements extérieurs est à modifier comme suit: « Secteur aménagements extérieurs».
- Art. 25: à compléter comme suit: « La demande d'autorisation de construire pour le bâtiment D ne pourra être déposée qu'après l'homologation de la constatation forestière et pour autant que la distance à l'aire forestière soit respectée ».
- Le périmètre comprend une surface classée en aire forestière. Par conséquent un article traitant de l'aire forestière devrait être ajouté au règlement du PQ.

### **Rapport d'aménagement**

Le rapport d'aménagement décrit les objectifs poursuivis par le PAS et donne les principales règles qui y sont fixées. En outre, il démontre que l'ISOS a bien été pris en compte et que des mesures particulières ont été mises en place afin de préserver les qualités paysagères du site. Celui-ci répond globalement à nos attentes.

### **Etude paysagère, version du 3 décembre 2018**

Le PQ est complété par une étude paysagère qui se compose d'un rapport et de plusieurs plans et coupes précisant les aménagements extérieurs (cheminements, type de plantations, etc.) prévus. Cette étude se base sur une analyse du paysage existant et de la végétation qui occupe le secteur. Le concept général à respecter est l'utilisation de végétation indigène et de revêtements adaptés et perméables afin d'apporter une ambiance naturelle au site. Il n'y a pas de remarque particulière à formuler à ce sujet.

### **Conformité aux bases légales fédérale et cantonale et au plan directeur cantonal**

Le projet de plan de quartier « Chemin des Amandiers » est conforme notamment aux articles 1, 3 et 15 LAT, ainsi qu'aux articles 1, 3 et 12 de la LcAT. Il répond ainsi aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (art. 2 al. 1 let. b OAT).

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation rationnelle du territoire (art. 2 al. i let. U CAT).

La solution choisie pour ce plan de quartier est compatible avec les plans et les prescriptions de la Confédération et du Canton relativement à l'utilisation du sol, en particulier avec le plan directeur cantonal.

### **Synthèse et conclusion des préavis**

Vu ce qui précède, un préavis favorable est émis d'un point de vue de l'aménagement du territoire et sous réserve de la prise en compte des remarques et conditions mentionnées dans ce rapport de synthèse.

### **Emoluments et frais**

Les émoluments et frais à charge de la requérante sont fixés selon arrêté du Conseil d'Etat du 14 juillet 2004 et décision du conseil municipal du 13 mai 1976, homologuée par le Conseil d'Etat le 9 février 1977.

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Emoluments d'autorisation communal | Fr. 4500.- |
|                                    | =====      |

**N.B.** La facture vous parviendra ultérieurement.

### **Voies de recours**

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès la notification (art. 46 LPJA et 46 LC).

Le recours n'a pas d'effet suspensif ; celui-ci peut toutefois être ordonné d'office ou sur requête.

La demande d'octroi de l'effet suspensif doit être déposée dans le délai de 10 jours. Les travaux ne peuvent débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

Le bénéficiaire d'une autorisation de démolition totale ou partielle d'une construction ne peut en faire usage avant l'écoulement du délai de recours, même si l'effet suspensif n'a pas été ordonné.

Le mémoire de recours sera adressé au Conseil d'Etat, en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire doit contenir un exposé concis des faits, ainsi que des motifs accompagnés des moyens de preuve et des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire.

Séance du 25 juin 2020

AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Président



Philippe Varone

Le Secrétaire



Philippe Ducrey

## NOTIFICATION

La présente décision est notifiée par pli recommandé :

- Au propriétaire des parcelles grevées par le plan de quartier :
  - o **Invista SA, Avenue de la Gare 13, 1950 Sion** (parcelles N<sup>os</sup> 4590, 4591, 4593, 4965, 4991, 14726),

Nous vous prions de croire, Madame / Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Sion, le 24 août 2020

lt/ns

Service de l'urbanisme  
L'Urbaniste de Ville

  
Vincent Kempf

