



Traité par :

Service de l'édilité et de l'urbanisme

Richard Koller /

027 452.04.07 / Richard.koller@sierre.ch

DÉCISION D'APPROBATION D'UN PLAN DE QUARTIER (PQ)

**selon la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 (LC),
l'ordonnance sur les constructions du 22 mars 2017 (OC), ainsi que la
loi concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du
territoire (LcAT) du 23 janvier 1987 et selon le Règlement
communal de construction et de zones (RCC)
homologué le 18 mars 1998**

N° 195 / 2022

*** * * * ***

notifiée par

Le Conseil municipal de Sierre

et concernant

**QUARTIER « Le Moulin »
à Granges**

Parcelles N^{OS} 15152, 15153, 15154, 15155, 16723, 16878

Vu les pièces du dossier d'où

ressortent les faits suivants

- A. Le plan de quartier (PQ) « Le Moulin » est sis en zone de faible densité R2 selon le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement de construction et de zones (RCCZ) homologués par le Conseil d'État le 18 mars 1998. Il respecte les prescriptions de cette zone, tout en bénéficiant du bonus de densité octroyé lors de l'établissement de plan spéciaux (art 109 RCCZ)
- B. Le Conseil municipal, dans sa séance du 15 décembre 2020 a validé le PQ pour sa mise à l'enquête publique.
- C. Par insertion au Bulletin officielle N° 20, du 14 mai 2021, La Ville de Sierre a mis à l'enquête publique le PQ « Le Moulin ».
- D. Suite à la mise à l'enquête, ce PQ n'a suscité aucune opposition.
- E. Un préavis positif du SDT a été reçu le 22 décembre 2021
- F. Le plan de quartier a ainsi été approuvé par le Conseil municipal le 06 septembre 2022.

Considérant

En Droit :

1. Selon l'art. 12 al. 1 de la Loi cantonale du 23 janvier 1987 concernant l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), ainsi que l'art. 42 « promotion des plans spéciaux » du RCCZ, la Commune peut établir ou exiger l'établissement de plans d'affectation spéciaux (PAS), selon les besoins, notamment des plans d'aménagement détaillés (PAD) et des plans de quartier (PQ).

Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions et des aménagements extérieurs dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène (art. 38 RCCZ)

Le plan d'aménagement détaillé précise des mesures particulières applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol (art. 39 RCCZ)

2. L'article 105 du RCCZ précise qu'une majoration de l'indice d'utilisation (bonus) peut être accordée lors de l'établissement d'un PQ ou d'un PAD en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.
3. Si les plans d'affectations spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement (RCCZ), la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable (art. 12, al.4 LcAT) et la compétence de décision en la matière relève du Conseil municipal (art. 2 LC)

A) TRAITEMENT DU DOSSIER

1. Buts et principes du Plan de Quartier

Le plan de quartier (PQ) a pour objectif de densifier le périmètre concerné en déterminant les dispositions applicables à l'aménagement et aux constructions des parcelles n° 15152, 15153, 15154, 1555, 16723, 16878.

Il définit l'implantation, la volumétrie, le gabarit, les affectations des constructions et des espaces extérieurs, ainsi que les circulations et le stationnement.

Le gain de densité obtenu et l'organisation spatiale définie par ce plan de quartier répondent directement à l'objectif de développement vers l'intérieur demandé par la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les nouvelles constructions sont destinées majoritairement à de l'habitat individuel, sous la forme de villa mitoyennes. Une faible partie (10% de IUS) peut également être destinée à des activités commerciales.

La mutualisation des accès et une organisation des parkings en surface permet une diminution des surfaces par habitation et contribue à une atmosphère de quartier.

L'ensemble des surfaces se trouvent en zone de faible densité (R2). La mise en place du PQ « Le Moulin » a été imposée par le Conseil municipal en séance du 11 avril 2017 suite à une demande préalable pour un projet de construction de deux villas sur la parcelle N°15152.

Un PQ se justifie par l'importance de la réserve à bâtir et les enjeux de raccordement entre les volumes de taille importantes à l'Ouest du périmètre avec les villas plus petites à l'Est.

2. Étapes de réalisation

- Approbation par les autorités compétentes du PQ, soit le Conseil municipal.
- Mise à l'enquête publique de l'ensemble des constructions comprises dans le Périmètre du PQ. Puisque tous les éléments de construction sont étroitement liés, il est prévu de réaliser la totalité des travaux en une seule étape.

3. Modalités de financement

- Les modalités de financement des équipements communs sont à régler dans une convention entre les propriétaires concernés par le PQ
- Le coût de l'élaboration du PQ est à la charge des propriétaires des parcelles N°15152, 15153, 15154, 15155, 16723. La parcelle N°16878 est exclue de ces frais car elle ne souhaite pas bénéficier des avantages du plan de quartier (augmentation de la densité possible).

4. Dossier

- Le dossier du PQ « Le Moulin » comprend : un règlement, un rapport explicatif et un plan.
- Le PQ étant conforme au RCCZ, il est donc traité comme une autorisation de construire (art. 12, al. 4 LcAT).

5. Traitement des oppositions

- Suite à la mise à l'enquête, ce PQ n'a suscité aucune opposition. Ainsi, aucune procédure de conciliation spécifique n'a été engagée.

B) CONFORMITE AUX BASES LEGALES

1. Bases légales fédérales et cantonales

Le présent projet répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (art. 2, al. 1, lettre b OAT). Le plan de quartier est conforme notamment aux articles 1, 3 et 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'aux articles 3, 12 et 21 de la LcAT.

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 plus rationnelle du territoire (art. 2, al 1, lettre d OAT)

2. Plan d'affectation des Zones (PAZ et règlement communal de construction et de zones (RCCZ) homologués le 18 mars 1998

L'article 105 RCCZ précise qu'une majoration de l'indice d'utilisation (bonus) peut être accordé lors de l'établissement d'un PQ ou d'un PAD en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.

Cette zone est soumise à un indice d'utilisation du sol de 0.35. Dans le cas de la réalisation d'un PQ, l'indice d'utilisation peut être majoré à 0.5. Le propriétaire de la parcelle N°16878 de 890m² ne souhaite pas profiter des avantages offerts par le plan de quartier, cette dernière restera en densité 0.35. Elle demeure également grevée d'une servitude de restriction au droit de construction / transfert d'indice de 100m². La Parcelle 15152 devient un fond dépendant. Sa densité est distribuée sur l'ensemble des autres parcelles du périmètre (avec l'exception de la parcelle N° 16878) selon le tableau sur page 8 du rapport selon 47 OAT et art. 11 du règlement du PQ. Les frais de construction et d'entretien seront répartis en fonction des surfaces habitables constructibles dans chaque aire d'implantation A2, A3, A4 et B1, B2, B3, B4.

La surface constructible sur l'ensemble de ce PQ étant de 8'463m², la surface brute de plancher utile (SBPU) permise par le PQ est de 1'269m². Le PQ permet donc 2'962m² de SBPU supplémentaire à ceux permis dans la zone R2.

Selon l'article 109 du RCCZ en vigueur, la hauteur maximale autorisée dans la « zone de faible densité », est de 9m et le nombre de niveaux de 2 + attique. Toutefois, cet article ne prévoit pas d'augmentation de la hauteur maximale, ni du nombre de niveaux avec l'élaboration d'un PQ. Le PQ respecte la hauteur et le nombre de niveaux.

Pour la « zone de faible densité », la distance à la limite correspond à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment mais au minimum 3m. Une dérogation pour les distances internes au PQ et de la hauteur est possible en cas d'élaboration d'un PQ (art. 38 al. d) & art 8, LC). Le projet utilise les dérogations permises par le PQ.

Le projet respecte les distances minimales avec les fonds voisins. Il respecte également les alignements routiers communal du côté de la Route de la Crête-Blanche et de la Route du Canal-Neuf.

En termes de places de stationnement, le PQ ne prévoit pas de nombre de places de stationnement exacte. Toutefois la surface des aires d'implantation dévolu au parking en surface permet l'aménagement de 2 places par logement. Le calcul détaillé sera fait selon le RCCZ au moment des demandes d'autorisation de construction. Le schéma de principe selon art. 19 du règlement du PQ s'applique.

En outre, l'article 51 du RCCZ fixe un minimum de 15m² de place de jeux et de détente par logement. Le projet de PQ respecte cette exigence. Le secteur D sera dévolu à un espace de rencontre pour l'ensemble des habitants du périmètre.

Par ces motifs, le Conseil municipal,

Décide
en séance du 06 septembre 2022

D'approuver le plan de quartier présenté, avec la condition que l'article type proposé par le SEFH remplace l'article du règlement actuel du PQ.

L'article 28 al. 1 du règlement de plan de quartier est entièrement remplacé par la formulation suivante :

- 1) *Les nouvelles constructions seront idéalement conçues pour atteindre un standard de haute performance énergétique (CECB A/A, label Minergie-P, label Minergie-A). En l'absence d'un certificat ou un label susmentionné :*
 - a. *L'enveloppe de la construction sera conçue afin de réduire de 10% les besoins de chaleur par rapport à la valeur limite de la norme SIA 380/1 en vigueur, lors d'une justification par performances globales. Lors d'une justification par performances ponctuelles, la conception devra satisfaire la moyenne entre la valeur limite et la valeur cible de ladite norme.*
 - b. *La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sera assuré par des énergies renouvelables.*

VOIES DE RECOURS

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'État, de la part des bénéficiaires et des opposants, dans les 30 jours dès sa notification.

Le mémoire de recours sera adressé au Conseil d'État en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire devra 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.

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

La demande d'effet suspensif doit être déposée dans un délai de 10 jours auprès de la même instance.

Les travaux ne peuvent en aucun cas débiter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

Notification

La présente décision est notifiée le 28 septembre 2022

A la requérante : Librastar SA
Mme Sandra Udry
Route du Belvédère 46
1965 Savièse

et communiquée au Service de développement territoriale.

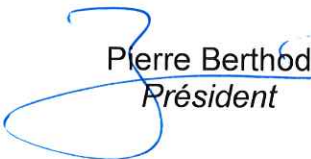
Frais de décision et émoluments

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------|
| - Emolument communal | : | CHF 1'320.— |
| - Emolument cantonal | : | CHF 1'060.— |
| - Contrôle du dossier
Energétique | | CHF 200.— |

Total

CHF 2'580.—
=====

Ville de Sierre


Pierre Berthod
Président




Jérôme Crettol
Secrétaire municipal

Copies :

Canton du Valais, SDT
Monsieur et Madame Cikiric, Route du Canal Neuf 2, 3977 Granges
Atelier4 architectes SA, Rue de Lausanne 20, 1950 Sion