

Sion, le 28.02.2023
Notifié le - 2 MAR. 2023

Recommandé
Administration communale
Sierre
Place de l'Hôtel de ville
3960 Sierre

Décision d'approbation d'un plan de quartier

selon

- la loi sur l'aménagement du territoire du 22.06.1979 (LAT)
- l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28.06.2000 (OAT)
- la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (LcAT)
- la loi sur les constructions du 15.12.2016 (LC)
- l'ordonnance sur les constructions du 22.03.2017 (OC)
- la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6.10.1976 (LPJA)
- la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11.02.2009 (LTar)
- l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la commission cantonale des constructions du 14.07.2004

La Commission cantonale des constructions (CCC)

en qualité d'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et de police des constructions a statué en séance du 23.02.2023 sur le dossier suivant :

Requérant	Administration communale de Sierre
Objet	Aménagement d'un plan de quartier « Maison Rouge Sud »
N° dossier	2021-3614
Commune	Sierre
Localisation	Sierre
Lieu-dit	Maison Rouge
Folios / Parcelles	16, 17 / 3915, 3917, 3919, 3920, 4057, 4067, 4069, 4127, 8150, 8356, 9081, 9082
Coordonnées	2°6'06"600 / 1°12'26"145
Zone selon plan de zone	Zone moyenne densité

1. Vu les pièces du dossier d'où ressortent les faits suivants

- La requête du 11.11.2021 de l'administration communale de Sierre tendant à obtenir l'approbation du plan de quartier « Maison Rouge Sud » à Sierre.
- La mise à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 10 du 11.03.2022, qui n'a pas suscité d'opposition.
- Le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de Sierre, homologué par le Conseil d'Etat le 18.03.1998.
- Le projet de règlement du plan de quartier (PQ) « Maison Rouge Sud ».
- Le rapport d'étude, selon l'art. 47 OAT, du PQ « Maison Rouge Sud ».
- Les préavis des différents Services et Offices consultés, notamment celui du Service du développement territorial, ci-dessous :

Préavis du Service du développement territorial (SDT)

Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de Sierre, homologué par le Conseil d'Etat le 18 mars 1998, le périmètre du plan de quartier (PQ) « Maison Rouge Sud » se situe en zone moyenne densité (FR3). Les prescriptions relatives à cette zone, affectée aux constructions à plusieurs appartements (minimum 80 0/0) ainsi qu'aux commerces, sont fixées par l'article 113 du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

Le PQ se situe au cœur de la plus importante zone de moyenne densité R3 sise à l'ouest du centre-ville. Le but poursuivi par l'élaboration de ce PQ est de proposer une urbanisation vers l'intérieur cohérente et qualitative pour le secteur Maison Rouge Sud. En définissant notamment l'implantation et la volumétrie des constructions, les accès et parkings, le PQ respecte l'article 38 du RCCZ.

Le projet de PQ « Maison Rouge Sud » respecte le RCCZ en proposant d'implanter des bâtiments affectés à de l'habitat (min. 80 0/0), des commerces, des bureaux et des activités qui respectent l'OPB selon le DS de la zone, conformément à la zone moyenne densité R3.

Dans le cadre du plan de quartier, un alignement architectural est défini pour les bâtiments AI-A2 et DI-D2-E1. Selon l'art. 9, al. 3 LC « les alignements architecturaux peuvent être déterminés dans la cadre d'une procédure de planification ».

Par ailleurs, avec une densité de 0.85 (1.13 IBUS), 3 (CI), 4 (DI-D2-E1-B1) et 5 (AI-A2) étages ainsi qu'une hauteur maximale de 17 m (AI-A2) et 14 m (DI-D2-E1-B1-C1), le projet est conforme à l'article 109 du RCCZ du point de vue de la densité.

Concernant les hauteurs, les bâtiments AI et A2 affichent une hauteur de 17m selon le plan de référence. Ce qui est conforme au RCCZ pour la hauteur maximum. Nous relevons une interrogation quant à la hauteur de corniche.

À ce sujet, la Commune apportait ces éléments complémentaires (courrier du 22 février 2022) « Les surfaces ou aires représentées dans les coupes du Plan de quartier sont des aires maximales d'implantations constructibles dans lesquelles les bâtiments doivent être projetés. Elles ne constituent pas des projets de bâtiments concrets. À l'intérieur de ce gabarit, les futures constructions devront se conformer aux règles en vigueur du RCCZ communal et les respecter pleinement ». Pour la commune, la question se règlera au moment de l'autorisation de construire.

L'art. 6 du Règlement du plan de quartier précise au point f. que les prescriptions du RCCZ restent en vigueur pour les implantations à l'intérieur du site (hauteur, nombre d'étage, etc.). Les dispositions constructives ne sauraient être vérifiées au stade actuel de l'élaboration du plan de quartier, mais le seront dans le cadre de la demande d'autorisation de construire les bâtiments.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, le projet de PQ tel qu'il est présenté apparaît donc conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur. De manière générale, nous souhaitons relever la qualité du projet.

- Le préavis favorable de la commune de Sierre (cf. courrier du 23.06.2022).
- La demande de modification du règlement du PQ et du rapport 47 OAT, notifiée en date du 22.08.2022 par la Commission cantonale des constructions (CCC).
- Le dépôt du règlement (V. novembre 2022) et du rapport 47 OAT (V. novembre 2021) modifiés, transmis en date du 16.12.2022 par la commune de Sierre.
- L'autorité compétente (CCC) a pris la décision de faire abstraction d'une nouvelle enquête publique et d'une consultation de tiers, au sens de l'art. 42 al. 3 LC.

2. Considérant

- Que les conditions contenues à l'art. 12 al. 4 LCAT étant réunies, la procédure d'autorisation de construire telle que prévue dans la loi sur les constructions du 15 décembre 2016 est en conséquence applicable.
- Que, selon le plan de zones de la commune de Sierre, homologué par le Conseil d'Etat, l'emplacement du projet est situé en zone à bâtir, au sens de l'art. 2 al. 1 LC. La commune de Sierre est partie au projet, au sens de l'art. 2 al. 3 LC, dès lors qu'elle est requérante. Cela étant, la compétence de la CCC est fondée pour traiter le dossier (art. 25 al. 2 LAT et art. 2 al. 3 LC).
- Que compte tenu des modifications et compléments apportés, le projet de PQ répond aux exigences légales.

3. Dispositif de la décision

3.1. Approbation du plan de quartier

Le plan de quartier « Maison Rouge Sud » sur le territoire de la commune de Sierre est approuvé aux conditions mentionnées ci-après.

3.2. Conditions

Conditions de la Commission cantonale des constructions (CCC)

- Le règlement du Plan de quartier « Maison Rouge Sud » et le rapport 47 OAT, annexés font partie intégrante de la présente décision.
- Les futures demandes d'autorisation de construire devront être conformes à la LC et à l'OC tout en respectant les principes du plan de quartier « Maison Rouge Sud » ainsi que les conditions et charges de tous les services et offices consultés (cf. conditions ci-dessous).

Conditions de l'Office cantonal du feu (OCF)

- Les conditions fixées dans le formulaire du 21.03.2022, communiqué en annexe, font partie intégrante de l'autorisation.

Conditions du Service de l'action sociale (SAS)

- Les conditions fixées dans le formulaire du 28.04.2022, communiqué en annexe, font partie intégrante de l'autorisation.

Conditions de l'Office cantonal de la protection civile (Pci)

- Conformément à l'art. 61, 1er al. de la Loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile du 20 décembre 2019 (LPPCi), la réalisation d'immeubles d'habitation engendre l'obligation de réaliser des places de protection civile dans ce quartier.
- Ces constructions doivent correspondre aux instructions techniques y relatives (ITAP 84 et ITC 2017). Elles ne peuvent débiter avant la réception par le maître de l'oeuvre et la commune d'une autorisation définitive de construire les abris établis par l'Office cantonal de la PCI.
- Les projets seront soumis pour définition des obligations et décisions lors de la procédure d'autorisation de construire pour chaque étape de réalisation.

Conditions du Service des dangers naturels (SDANA)

Dangers hydrologiques des cours d'eau latéraux

Les parcelles du plan de quartier sont toutes situées en zone de danger hydrologique résiduel (hachuré jaune/blanc).

- Il est recommandé d'intégrer des mesures constructives afin de limiter/supprimer les arrivées d'eau potentielles à l'intérieur des constructions (aménager les pentes extérieures pour éloigner les écoulements de la construction, surélever suffisamment les ouvertures au-dessus du sol, étancher portes et fenêtre au sol du rez, etc.).
- Une attention toute particulière devra être portée aux sous-sols : pas de stockage de bien important, information doit être faite aux propriétaires/locataires, assurer une voie de fuite en cas d'inondation.
- La responsabilité pour des dommages éventuels suite à des crues ou laves torrentielles ainsi que les coûts des mesures de protection et/ou de remise en état sont entièrement à la charge du requérant / de son assurance, sous réserve de l'analyse des dispositions légales applicables en la matière et des circonstances du cas d'espèce.

Conditions du Service de l'environnement (SEN)

- Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comprendre un concept de gestion / évacuation des eaux de surface et usées provenant de l'ensemble du périmètre concerné. Celui-ci doit être conforme à la norme SN 592000 « Evacuation des eaux des biens-fonds » (2012), à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA (2019) et au PGEE communal. Le dossier doit comprendre les plans des canalisations et ouvrages relatifs à l'évacuation des eaux ainsi que les calculs de dimensionnement correspondants.
 - Lors du choix du mode d'évacuation, les eaux non polluées doivent être évacuées par infiltration lorsque les conditions locales le permettent et que ce mode d'évacuation est admissible selon les prescriptions légales (art. 7 al. 2 LEaux). La priorité sera donnée à l'infiltration au travers d'un sol biologiquement actif végétalisé (fossés d'infiltration végétalisés).
 - Si un système de rétention est nécessaire, il faut également tenir compte de l'aide cantonale à l'exécution « Conception et dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales » disponible sous <https://www.vs.ch/web/sen/evacuation-des-eaux>.

- Toute place de parc pour véhicules, intérieure ou extérieure et couverte, individuelle ou collective, doit être pourvu d'un dépotoir avec coude plongeur, conforme aux exigences légales, aux normes VSA et autres directives en la matière, avant rejet des eaux à la canalisation publique des eaux polluées.
 - La compatibilité du projet avec la capacité de traitement de la STEP doit être vérifiée au moment des demandes de permis de construire. Les indications quant au nombre d'équivalents-habitants du projet doivent être transmises.
- En cas de forage pour une pompe à chaleur (PAC) eau-eau ou pour des pieux de fondation, le dossier de demande d'autorisation de construire devra contenir les éléments suivants : formulaire de forage rempli et signé (disponible, ainsi qu'une aide à l'exécution, sous <https://www.vs.ch/web/sen/autorisation-forages>), plan de l'emplacement des forages et éventuelles investigations hydrogéologiques nécessaires.
- La ventilation du garage souterrain devra être calculée selon la directive VA 103-01 « Installations de ventilation des parkings (garages de moyennes et grandes dimensions) » de la Société suisse des ingénieurs en chauffage et climatisation (SICC) pour décider si une aération naturelle suffit. Les prescriptions du chap. 2.6 (Air rejeté) devront également être respectées.
- Un concept d'élimination contenant au moins les éléments suivants devra être inclus dans les dossiers de demande d'autorisation de construire, en tenant compte notamment des directives du module de l'aide à l'exécution de l'OLED « Déchets de chantier » ainsi que du cahier des charges de l'Association suisse des consultants amiante (ASCA) et l'état actuel de la technique disponible sur Polludoc :
 - Si travaux de démolition : rapport d'expertise sur les polluants potentiellement présents dans tous les matériaux de construction, les installations de construction et les installations situées dans le périmètre du projet. L'expertise doit être réalisée par une société indépendante avec un personnel certifié pour le diagnostic des polluants. Une liste des entreprises offrant de tels services se trouve sur la plate-forme Internet du FACH (Forum Amiante Suisse, www.forum-asbest.ch/fr/liste-des-adresses/).
 - Bilan de la matière excavée. La quantité et la qualité des matériaux terreux, d'excavation, de percement ou de remblais artificiels doivent être précisées. S'il existe, pour ces matériaux, un soupçon de contamination par des substances dangereuses pour l'environnement ou la santé, un spécialiste qualifié doit être mandaté et clarifier la situation en vue de l'élimination de ces déchets. Il convient de différencier les voies d'élimination de ces quatre types de déchets et de s'efforcer de parvenir à un recyclage aussi complet que possible sur place. Si des matériaux de percement sont produits, la méthode de percement avec le dispositif de sécurité associé et la manipulation ultérieure de ces matériaux doivent également être spécifiées.
 - Résumé sous forme de tableau de l'élimination de tous les déchets produits (y compris les matériaux terreux, les déblais et les matériaux d'excavation) avec des informations sur le type, la qualité, la quantité et les filières d'élimination prévues. Le tableau d'élimination des déchets de chantier qui se trouve sur le site www.dechets.ch > fiches et données devra être utilisé à cet effet. Si, contrairement à l'obligation de valorisation, l'élimination directe dans une décharge est prévue, cela doit être clairement justifié dans le concept d'élimination.
- La(es) demande(s) d'autorisation de construire devront comprendre un rapport bruit avec :
 - La preuve du respect des prescriptions de la norme SIA 181, conformément aux art. 21 LPE et 32ss OPB.
 - La preuve du respect des exigences des art. 11ss, 25 LPE et 7, 9 OPB pour les nouvelles installations fixes (accès aux parkings souterrains, aires de stationnement extérieurs, installations de chauffage, ventilation, etc.) par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins (y compris ceux du PQ) ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines. L'accès au parking souterrain se fera sur les parcelles 8356 et 3917.

- o L'affectation des locaux (commerce, artisanat, etc.), excepté des logements, et la preuve que leur exploitation (installations techniques, trafic, etc.) respecte les exigences légales par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins (y compris ceux des bâtiments du PQ) et par rapport aux parcelles constructibles voisines (art. 11 et 25 LPE, 7 OPB).
- o La preuve du respect de la directive sur le bruit des chantiers de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier, conformément à l'art. 6 OPB.

3.3. Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrantes de la présente décision :

- Le préavis de l'OCF du 21.03.2022.
- Le préavis du SAS du 28.04.2022, concernant le respect des exigences en matière de constructions sans obstacle.
- Le règlement du plan de quartier (PQ) « Maison Rouge Sud » (V. novembre 2022).
- Le rapport d'étude selon l'art. 47 OAT (V. novembre 2022).
- Les plans du plan de quartier « Maison Rouge Sud » approuvés.

3.4. Frais de décision

Les frais de la présente décision par CHF 803.- (émoluments de CHF 811.-; timbre santé CHF 8.-) sont mis à la charge du requérant, selon la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (LPJA) et la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (LTar) l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la CCC du 14 juillet 2004.

Ainsi décidé en séance de la Commission cantonale des constructions le 23.02.2023.

Pour la Commission cantonale des constructions

Le Président



Pascal Varone

Le Secrétaire



Damien Lager

Voie et délai de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès sa notification (art. 52 LC et art. 46 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 / LPJA).

Il sera adressé par écrit en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire contiendra un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que 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 (art. 48 LPJA).

Notification

La présente décision est notifiée par courrier recommandé

- à l'administration communale de Sierre.

Elle est communiquée

- aux organes cantonaux consultés.

DMTE
Secrétariat et police
des constructions
Case postale 478
1951 Sion



Notre réf. DP
Votre réf. 2021-3614
Date 21 mars 2022

***Demande de préavis suite à la demande d'autorisation de construire pour plan de quartier
« Maison Rouge Sud », Commune de Sierre***

Nous accusons réception du dossier susmentionné, reçu le 9 mars 2022, et vous en remercions. Après analyse de ce dernier, notre préavis est favorable sous conditions :

Nous accusons réception du dossier susmentionné, reçu le 16 septembre 2021, et vous en remercions. Après analyse de ce dernier, la remarque suivante doit être prise en considération :

L'accès aux bâtiments en fonction de leur **géométrie** doit être garanti pour les véhicules lourds du service du feu (18 tonnes) et ceci selon les exigences de l'AEAI et de la coordination suisse des sapeurs-pompiers CSSP. Ceci devra être également pris en compte dans le projet de regroupement des accès.

Concernant la mise en place de bornes-hydrantes celle-ci respectera la loi sur la protection incendie et les éléments naturels ainsi que la directive de subventionnement des adductions d'eau par la mise en place de BH et d'en garantir le rayon de couverture minimal de 100m.

Pour le solde des mesures à mettre en place, un concept de protection incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet doit être présenté lors de la demande d'autorisation de construire. La directive de protection incendie de l'AEAI « Assurance qualité en protection incendie » doit, entre autres, être prise en considération.

Avec le complément mentionné ci-dessus, les documents que vous nous avez soumis pour examen, sont en harmonie avec les bases légales suivantes : la loi du 18 novembre 1977 sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels, le règlement organisant l'exécution du service de protection contre l'incendie et les éléments naturels du 12 décembre 2001 avec les ordonnances y relatives, les articles concernant les distances sur la loi sur les constructions du 15.12.2016 et les normes et directives de l'AEAI 2015/2017.

OFFICE CANTONAL DU FEU

L'inspecteur régional

Pascal Dussex

Annexe : dossier en retour

Distribution : ☒ Requêteur ☐ Commune ☐ CCC ☐ Chargé de sécurité communal ☐ OCF





Respect des exigences légales en matière de constructions sans obstacle
DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE **PREAVIS FAVORABLE**

COMMUNE	Sierre	DOSSIER N°	2021-3614
REQUERANT	Administration communale	FOLIO/PARCELLES N°	16, 17/3915, 3917, 3919, 3920.
ARCHITECTE	Raum404	BULLETIN OFFICIEL	10-2022
OBJET	Aménagement du plan quartier « Maison Rouge Sud »		

CONTEXTE

BASES LEGALES :

Ce projet a pour objet l'aménagement du plan de quartier « Maison Rouge Sud ». A ce titre, il est soumis aux exigences suivantes :

- ☒ la loi fédérale sur l'égalité pour les personnes handicapées (LHand : art. 3)
- ☒ la loi cantonale sur les droits et l'inclusion des personnes en situation de handicap (LDIPH : art 22)
- ☒ l'ordonnance cantonale sur les droits et l'inclusion des personnes en situation de handicap (ODIPH : art. 16+17)
- ☒ la norme SIA 500 « Construction sans obstacles » doit être appliquée (Société suisse des ingénieurs et des architectes, SIA 500 : 2009 Bâtiment, génie civil, Zürich)
- ☒ Norme SN 640'075 « Trafic piétonnier Espace de circulation » + annexe normative (Association suisse des professionnels de la route et des transports VSS, Zürich : SN 640 075 : 2014)

CHARGES ET CONDITIONS POUR LA DECISION

PREAVIS FAVORABLE AVEC RESERVES pour respect des exigences légales (LHand + LDIPH)

ANALYSE & SYNTHESE

DESRIPTIF DU PROJET Le plan de quartier « Maison Rouge Sud » a pour but de développer un quartier mixte permettant l'implantation de logements et d'activités, comprenant les secteurs suivants :

- implantation des constructions et jardins privés
- circulations véhicules, de stationnement et d'équipement ;
- aménagements extérieurs collectifs composés :
 - o place publique d'entrée du quartier
 - o place de jeux et de rencontre
 - o biotope
 - o autres espaces verts

SYNTHESE

Toutes ou partie des constructions

- ouvertes au public
- comprenant des logements (4 appartements et plus),
- comprenant des places de travail

devront répondre au principe d'accessibilité et d'utilisation par tous, y compris par les personnes ayant un handicap moteur, mental, psychique, de la vue ou de l'ouïe, sans que celles-ci aient besoin de l'aide d'un tiers.

Les normes suivantes seront appliquées :

- norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » : constructions, équipements, aménagements intérieurs y compris logements, aménagements extérieurs, etc.
- norme VSS 640 075 « Trafic piétonnier – Espace de circulation sans obstacles » : voies de circulation, cheminements piétons, places, etc.

Remarque : Les revêtements des sols semi-perméables devront être praticables avec un fauteuil roulant et/ou un déambulateur.

Établi sur la base d'une analyse de Procap : Clorinde Dussex, architecte ets

REMARQUE :

- En cas de recours, seul le document signé est pris en considération.

Sion, le 28 avril 2022

Service de l'action sociale

M. Vavrik

Distribution : ☒ Secrétariat cantonal des constructions I

secretariat.ccc@admin.vs.ch