

DIRECTIVES DE MISE EN ŒUVRE
DU PLAN DE QUARTIER (PQ)
MAISON ROUGE SUD

Ville de Sierre

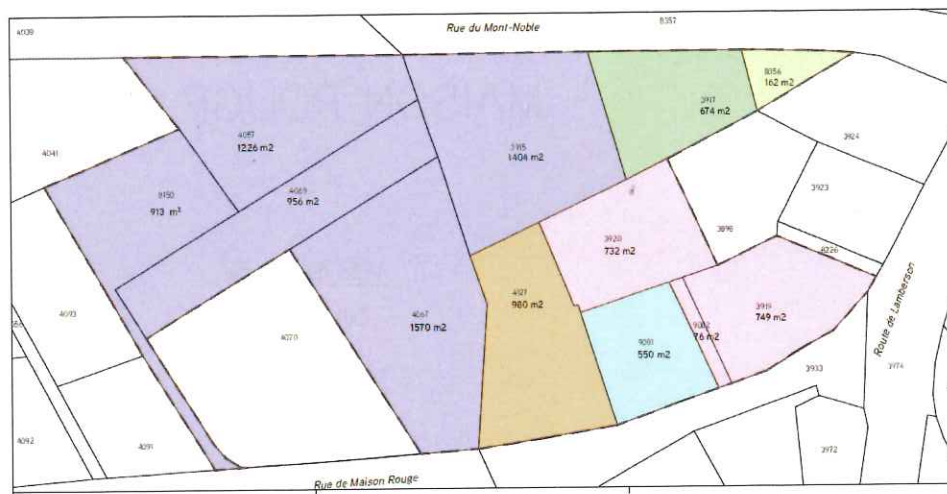
Octobre 2021

ART. 1 Objectifs et principes des directives

Les directives accompagnent le plan de référence du plan de quartier (PQ). Document non-contraignant, il sert à accompagner la mise en œuvre du PQ tant pour les propriétaires que pour la ville.

ART. 2 Foncier existant

Le plan et le tableau ci-dessous indiquent la situation parcellaire actuelle. Les couleurs sont attribuées par propriétaire sur le plan.



Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m²)	%
3915	Bureau des affaires touristiques	1'404	14.05
3917	Ville de Sierre	674	6.75
3919	Yerly Stéphanie et Dominique	749	7.5
3920	Yerly Stéphanie et Dominique	732	7.33
4057	Bureau des affaires touristiques	1'226	12.27
4067	Bureau des affaires touristiques	1'570	15.71
4069	Bureau des affaires touristiques	956	9.57
4127	Moulin Loretan Claire, Loretan François	980	9.81
8150	Bureau des affaires touristiques	913	9.14
8356	Hischier Ruth	162	1.62
9081	Yerly Natacha, Yerly Bertrand	550	5.5
9082	Yerly Stéphanie et Dominique	76	0.76
Total		9'992	

Tableau 1 : descriptif parcellaire (source : extrait du cadastre RDPPF). Surfaces indicatives, seul le plan du géomètre fait foi.

ART. 3 Foncier et densités projetées

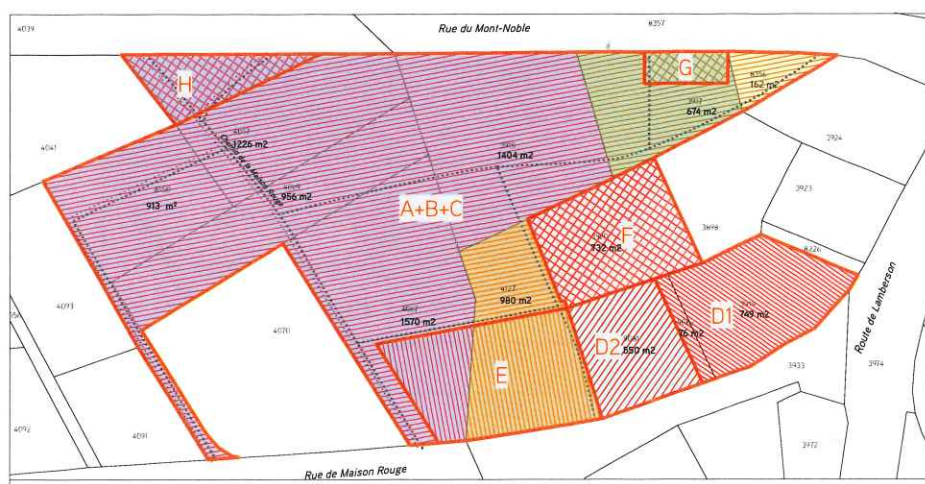
L'objectif d'un nouveau parcellaire est de permettre une mise en œuvre cohérente du plan de quartier. Les couleurs sur le plan indiquent le parcellaire existant et les textures indiquent l'état projeté. Le remaniement des parcelles selon ce plan sera une condition pour l'obtention des autorisations de construire. Les propriétaires peuvent cependant proposer d'autres solutions de remaniement pour autant que la mise en œuvre du PQ ne soit pas mise en péril.

La formation du fond dépendant projeté sur la parcelle F constitue une condition pour la validation du plan de quartier par le conseil municipal. Toutefois, « l'activation » de ce fond ne pourra être effective que lors de la construction du bâtiment sur la parcelle D1.

Le plan de quartier prévoit également une répartition des densités nécessitant d'opérer des transferts avant tout octroi d'autorisation de construire :

- Les densités des futures parcelles G et H doivent être transférées sur la future parcelle A+B+C, soit 397.8 m² SBPU ou 530.2674 m² SP.
- La densité de la parcelle F, soit 622.2 m² SBPU ou 829.3926 m² SP doit également être transférée sur la parcelle A+B+C.
- Les parcelles D et E conservent leurs indices bonifiés.

Dans son ensemble, le PQ respecte l'indice de densité autorisé pour la zone.



Parcelles actuelles	Parcelles projetées	Surface (m2)	SBPU (m2) u:0.85	SBPU (m2) avec transfert de densité
8356, 3917 (en partie) 3915, 4057 (en partie) 4069, 8150 4127 (en partie), 9517	A+B+C	6437	5'471.45	6'491.45
3919, 9082	D1	825	701.25	701.25
9081	D2	550	467.5	467.5
4127 (en partie), 4067 (en partie)	E	980	833	833
3920	F	732	622.2	0
3917 (en partie)	G	128	108.8	0

4057 (en partie)	H	340	289	0
Total		9992	8493,2	8493,2

ART.4 SERVITUDE DE PASSAGE

Le projet prévoit également la création d'un cheminement public de mobilité douce prenant place sur fond privé. Une servitude de passage à pied et à vélo en faveur de la ville d'une largeur de 4m est à la charge du propriétaire de la future parcelle A+B+C devra donc être inscrite avant l'octroi de toute demande d'autorisation de construire dans le PQ.

A noter qu'il est du ressort des propriétaires privés de s'assurer de l'inscription des servitudes de passage qui ne sont pas encore ouvertes au public (Ex. accès de la future parcelle E sur fond dépendant F).



ART. 4 Stationnement

Un garage collectif en sous-sol assure les besoins en stationnement des immeubles qui prennent place sur le futur parcellaire A+B+C. Son accès est à réaliser du côté de la Rue du Mont-Noble sur les actuelles parcelles N^{os} 3917 et 8556. Le stationnement visiteurs pour les immeubles qui prennent place sur ce parcellaire sera localisé quant à lui sur le domaine public de cette même rue sur les places bleues existantes. Une taxe compensatoire, conformément à l'art 52 du RCCZ, sera donc perçue. Le bâtiment « B » pourra quant à lui accueillir 7 places de stationnement extérieures desservies par la rue de Maison Rouge.



Les immeubles de l'aire d'implantation D peuvent être construits indépendamment l'un de l'autre, disposés de manière contiguë ou dans un seul corps bâti selon accord préalable.



ART. 6 Plan Environnement

Les aménagements extérieurs doivent assurer une bonne perméabilité des sols et valoriser la biodiversité. Le « guide pratique pour la biodiversité » édité par le département des transports, de l'équipement et de l'environnement du canton du Valais peut être utilisé comme référence ; tout comme le guide édité par la Ville de Sion « Guide pratique pour la biodiversité ».



ART. 7 Références espaces extérieurs

La planche de références pour le traitement des espaces extérieurs donne l'ambiance recherchée en fonction des différents espaces. La ligne directrice est de concevoir des aménagements simples, bioclimatiques, de valoriser les matériaux locaux, de préférence bio-sourcés (tel que le bois) et d'accompagner les parcours avec des plantations variées constituées d'essences locales. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales qui pourra contribuer au projet d'aménagement paysagers et garantir une gestion aérienne de toutes les eaux du site.



ART. 8 Gestion des déchets

Avant la mise en œuvre du PQ, l'éco-point accueille 7 moloks servant à l'ensemble du quartier de Maison Rouge, sur la parcelle communale N° 3917. Dans le cadre du PQ, cet éco-point doit être décalé à l'est, ainsi qu'agrandi afin d'absorber les besoins générés par le PQ, notamment les bâtiments qui s'implantent dans les aires A+B+C. Une station électrique doit également être déplacée dans le cadre de ce réaménagement de l'éco-point. Le déplacement et l'agrandissement de l'éco-point, devra permettre d'accueillir environ 12 moloks ainsi que 2 bacs de collecte de déchets verts. Ces modifications d'installations publiques sont à charge du propriétaire des futures parcelles A+B+C. Cet aménagement se fera sous la supervision des services communaux.