



Commune de Sierre

Objet

Règlement du plan de quartier (PQ) « Pilettes Sud »

Zone moyenne densité R3

Décidé par le Conseil municipal le 15.12.2020

Le Président



Le Secrétaire

Approuvé par la CCC

le

Approuvé le

22 FEV. 2022

Commission cantonale
des constructions
CCC

Mandataires

bisa – bureau d'ingénieurs sa
Av. du Rothorn 10
3960 Sierre

Genoud Architectes Sàrl
Chemin du Noyeret 9
3960 Sierre

Document n°

2/3

Version

9.0

Date

Décembre 2021

TABLE DES MATIERES

A.	Dispositions générales	4
Art. 1	Principes et objectifs	4
Art. 2	Périmètre et parcelles concernées	4
Art. 3	Bases légales et nature juridique des documents	4
Art. 4	Documents légaux	5
Art. 5	Secteurs du PQ	5
B.	Secteurs d'implantation des constructions	6
Art. 6	Implantation	6
Art. 7	Affectations	6
Art. 8	Hauteurs, distances et alignement routier	7
Art. 9	Architecture	7
Art. 10	Façades	7
Art. 11	Toiture	7
Art. 12	Indices de densité et capacité constructive	7
C.	Secteurs de circulation, de stationnement et d'équipement	9
Art. 13	Principes généraux	9
Art. 14	Stationnement en surface	9
Art. 15	Stationnement souterrain	10
Art. 16	Stationnement vélos	10
Art. 17	Chemin des Pilettes	10
Art. 18	Trottoir sur la route des Bernunes	11
Art. 19	Trottoir sur la route du Simplon	11
D.	Secteurs des aménagements extérieurs	12
Art. 20	Généralités	12
Art. 21	Secteur des surfaces minérales	12
Art. 22	Secteur des surfaces végétales	13
E.	Prescriptions techniques	14
Art. 23	Equipements et infrastructures	14
Art. 24	Prescriptions énergétiques	14
Art. 25	Gestion des déchets	14
Art. 26	Prescriptions environnementales	15
Art. 27	Prescriptions archéologiques	15
F.	Dispositions finales	16
Art. 28	Clef de répartition	16
Art. 29	Entrée en vigueur	16
Art. 30	Compétences	16
Art. 31	Etapes de réalisation	17
Art. 32	Rectification du parcellaire	17
Art. 33	Servitudes au bénéfice de la Commune	17
	Annexes	18

Liste des acronymes

CCC	Commission cantonale des constructions
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol ($\Sigma SP/STd$)
IUS	Indice de l'utilisation du sol ($\Sigma SPd/STd$)
DS	Degré de sensibilité au bruit
LcAT	Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
LC	Loi sur les constructions
LR	Loi sur les routes
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
PAC	Pompe à chaleur
PAS	Plan d'affectation spécial
PAZ	Plan d'affectation des zones
PQ	Plan de quartier
RCCZ	Règlement communal des constructions et des zones
SBPu	Surface brute de plancher utile
SP	Surface de plancher
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

A. Dispositions générales

Art. 1 Principes et objectifs

- a) Le plan de quartier (PQ) a pour but d'organiser le développement du secteur « Pilettes Sud » afin :
 - De favoriser la construction d'habitations collectives avec une implantation, une volumétrie et une architecture adaptées au site en tenant compte de la qualité paysagère de la colline de Rawyr ;
 - De garantir une occupation judicieuse et rationnelle du sol par le développement d'un quartier d'habitations en tenant compte des activités de commerces existantes ;
 - De régler les accès, les circulations internes tant véhicules que piétonnes et leurs raccordements aux routes et chemins existants, de planifier le stationnement des véhicules ;
 - Le PQ est conforme au RCCZ et bénéficie des bonus conférés par un plan d'affectation spécial.
- b) Les documents du PQ règlent la constructibilité, l'équipement, l'aménagement et l'infrastructure dans le secteur dit « Pilettes Sud ». Il définit les mesures particulières d'organisation et d'intégration, ainsi que le genre, la situation et la conception des bâtiments.

Art. 2 Périmètre et parcelles concernées

- a) Le PQ correspond à la totalité des parcelles N^{os} 7224, 7225, 7227, 7232, 7234 et 8592 sises en zone moyenne densité R3, au secteur « Pilettes Sud », homologuée par le Conseil d'Etat le 18 mars 1998. La liste des propriétaires et la surface des parcelles figurent l'annexe 9.1 du rapport 47 OAT et sont également résumés sur le plan de la situation existante (plan N°1).
- b) La surface totale du PQ correspond à 6'829 m².
- c) Le plan de la situation existante (plan N°1) délimite le périmètre exact du PQ « Pilettes Sud » et précise la surface correspondante, les coordonnées, les numéros des parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins.
- d) Le plan d'implantation des constructions (plan N°2) situe les bâtiments dans le périmètre du PQ et mentionne les distances entre les bâtiments et les distances aux limites.

Art. 3 Bases légales et nature juridique des documents

- a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de constructions.
- b) Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, le règlement de construction et de zones (RCCZ) est applicable.
- c) Sont réservées les autres dispositions légales, cantonales et communales en relation avec le projet.

- d) Les plans du PQ et son règlement lient les tiers. Le rapport 47 OAT accompagne le PQ et est de nature explicative.

Art. 4 Documents légaux

Les documents suivants forment le PQ « Pilettes Sud » et devront être respectés lors des demandes d'autorisations de construire :

0. Le présent règlement
1. Le plan de la situation existante (parcellaire)
2. Le plan d'implantation des constructions
3. Le plan des circulations, de stationnement et des aménagements extérieurs
4. Gabarits et coupes
5. Le plan des infrastructures
6. Le plan de mise en œuvre (phasage, foncier, servitudes) à valeur indicative

Art. 5 Secteurs du PQ

- a) Le PQ comprend les secteurs suivants :
- Secteurs d'implantation des constructions (section B du présent règlement);
 - Secteurs de circulation, de stationnement et d'équipement (section C du présent règlement) ;
 - Secteurs des aménagements extérieurs (section D du présent règlement) comprenant :
 - Des surfaces végétales ;
 - Des surfaces minérales
- b) Toute construction ou installation non conforme à l'affectation prévue dans chacun de ces secteurs est proscrite.

B. Secteurs d'implantation des constructions

Art. 6 Implantation

- a) L'implantation générale des bâtiments doit être conforme au plan d'implantation des constructions (plan N°2)
- b) Les aires d'implantation représentent les volumes constructibles maximums, dans lesquels les projets de construction doivent prendre place.
- c) En cas de non-utilisation de la totalité de ces aires d'implantation lors des projets de construction, les surfaces restantes devront être affectées conformément à l'affectation voisine.
- d) Pour des raisons techniques dûment motivées, l'implantation des bâtiments peut être modifiée de façon mineure pour autant que la nouvelle implantation réponde aux exigences des lois, normes et règlements en vigueur du RCCZ.

Art. 7 Affectations

- a) Les secteurs d'implantation des constructions A, B1 et B2 sont destinés à la construction de bâtiments d'habitations et de bâtiment d'habitation et d'activités, conformément aux prescriptions du PAZ/RCCZ.
- b) Le secteur A concerne la construction A de la partie Nord du PQ, dont l'accès se fera par la roufe des Bernunes. Ce secteur est prioritairement destiné à la construction de bâtiments d'habitation.
- c) Le secteur B concerne les constructions B1 et B2 de la partie Sud du PQ, dont l'accès se fera par la route cantonale. Le bâtiment B1 pourra accueillir l'ensemble des surfaces d'activité permises dans le périmètre du PQ, soit, au maximum, 1'543.36 m² de SP ou 1'160.94 m² de SBPU.
- d) Le cas échéant, le bâtiment B1 sera sanctionné par l'inscription d'une servitude relative à cette répartition au registre foncier, à charge de la parcelle de provenance de cet indice et également au bénéfice de la Commune, avant l'octroi de son autorisation de construire.
- e) Si l'entièreté de cette surface n'est pas utilisée pour le bâtiment B1, le solde peut être réparti dans les bâtiments B2 ou A, mais uniquement pour des activités ne générant pas de trafic important.
- f) L'habitat, les commerces, les bureaux et les activités qui respecteront les exigences de l'OPB, selon le DS de la zone, sont les seules affectations admises.

Conformément aux art. 22 LPE et 31 OPB, les nouveaux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit subissant un dépassement des VLI ne pourront être bâtis que si les VLI peuvent être respectées auprès de ces locaux, soit par une disposition adéquate des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit, soit par des mesures d'aménagement ou de construction susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.

Art. 8 Hauteurs, distances et alignement routier

- a) Les schémas des gabarits, ainsi que les coupes (plan N°4) présentent les volumes constructibles maximums des bâtiments du PQ.
- b) Les constructions du PQ respecteront les dispositions réglementaires suivantes :
 - Nombre maximal de niveaux : 4
 - Hauteur maximale : 12 m
- c) Le plan d'implantation (plan N°2) mentionne les distances minimums à respecter entre les bâtiments et les distances aux limites.
- d) Les distances internes au PQ peuvent être réduites conformément à la Loi sur les constructions (LC) et au RCCZ.
- e) Par rapport aux parcelles voisines du périmètre du PQ, les constructions seront implantées en respectant les distances aux limites définies par le RCCZ pour la zone concernée.
- f) Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur des alignements routiers : soit 6 m. depuis l'axe de la Route des Bernunes et 15 m. depuis l'axe de la Route du Simplon.

Art. 9 Architecture

- a) Le traitement architectural des constructions doit favoriser une homogénéité des volumes et des couleurs notamment.
- b) Le PQ propose une typologie d'habitat collectif de type immeubles en forme de « L » ou de « V » orientés sur différentes vues du grand paysage.
- c) Les schémas cotés des gabarits (plan N°4) montrent l'organisation des étages et le rapport des volumes avec leur environnement.

Art. 10 Façades

- a) L'expression des façades se fera dans un langage architectural contemporain.
- b) Un alignement architectural est obligatoire sur une façade pour chaque bâtiment selon le plan d'implantation des constructions (plan N°2). Aucune saillie n'est autorisée sur les façades ayant un alignement obligatoire, à l'exception des tablettes de fenêtres et sauts-de-loup.
- c) Un angle de façades est obligatoire pour chaque bâtiment, conformément au plan d'implantation des constructions (plan N°2) : côté Sud pour le bâtiment A et B1 et côté Nord pour le bâtiment B2.

Art. 11 Toiture

- a) Sont autorisées les toitures plates ou à pans.
- b) Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont fortement recommandés.
- c) Les ouvertures en toitures sont admissibles.

Art. 12 Indices de densité et capacité constructive

- a) Le PQ bénéficie d'une majoration accordée par le RCCZ lors de la mise en place d'un plan d'affectation spécial (PAS).

- b) La capacité constructive est déterminée par :
 - L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), déterminant la surface de plancher (SP) possible. L'IBUS pour le secteur des Pilettes Sud correspond à 1.13.
 - Ou, jusqu'au 01.01.2025, par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), déterminant la surface brute de plancher utiles (SBPU) possible. Le CUS pour le secteur des Pilettes Sud correspond à 0.85.
- c) La SP maximum pour l'entier du périmètre du PQ correspond à 7'716,8 m².
- d) La SBPU pour l'entier du périmètre correspond à 5'804.7 m².
- e) Aucune autre majoration d'indice complémentaire n'est possible.
- f) La répartition de la capacité constructive du PQ est indiquée sur le plan d'implantation des constructions (plan N°2).

C. Secteurs de circulation, de stationnement et d'équipement

Art. 13 Principes généraux

- a) La majorité du stationnement véhicule doit se faire en souterrain.
- b) Le nombre total de places de stationnement des véhicules se conformera au RCCZ lors de chaque demande d'autorisation de construire.
- c) Le secteur A au Nord du périmètre du PQ est accessible par la Route des Bernunes. Le secteur B situé dans la partie Sud du PQ est accessible par la route du Simplon.
- d) Les sorties sur ces routes doivent répondre aux critères de sécurité et de visibilité selon les bases légales et normes ad hoc en vigueur.
- e) Les véhicules entrant ou sortant sur le site par la Route du Simplon ne devront pas traverser la ligne centrale de cette route.
- f) L'accès sur et la sortie de l'espace de circulation au Sud du bâtiment B1 doivent se faire de façon unidirectionnelle d'Est en Ouest.
- g) Le secteur « accès et stationnement des véhicules » (voir plan N°3) est destiné à accueillir les accès aux parkings souterrains, les places de stationnement extérieures.
- h) L'emprise exacte des rampes accédant aux parkings souterrains sera définie lors des projets de construction. Le plan des circulations, de stationnement et des aménagements extérieurs (plan N°3) indique une localisation indicative de ces accès.
- i) Un soin particulier est porté à l'intégration des rampes aux aménagements extérieurs et au bâti.
- j) Le secteur « équipement public » (art. 14) est destiné à accueillir
 - un cheminement piéton public Nord-Sud,
 - l'aménagement d'un trottoir le long de la Route des Bernunes,
 - le déplacement du trottoir existant le long de la Route du Simplon lors de la réalisation d'un arrêt de bus,
 - l'installation éventuelle de puits à ordures ménagers.
- k) En cas de non-utilisation de la totalité des aires destinées à la circulation ou au stationnement, les surfaces restantes devront être affectées selon l'affectation voisine.

Art. 14 Stationnement en surface

- a) Le stationnement en surface doit se localiser dans le secteur « accès et stationnement des véhicules » dont l'emprise est définie sur le plan N°3.
- b) Seules les places visiteurs ou servant aux affections commerciales peuvent être aménagées en surface.
- c) Les places de stationnement en surface seront réalisées de manière à permettre l'infiltration des eaux de surfaces.
- d) Les places visiteurs pour les bâtiments A et B2 se situent le long de la route des Bernunes dans le secteur « accès et stationnement des véhicules ». Elles seront aménagées pour permettre un stationnement latéral.

- e) Au besoin, des places visiteurs pourront se faire sur le domaine public (zone bleue existante sur la route des Bernunes). Le cas échéant, il conviendra de régler cet aspect par montant compensatoire entre les propriétaires concernés et la Commune, conformément aux dispositions du RCCZ.

Art. 15 Stationnement souterrain

- a) Le PQ ne fixe pas l'emprise des parkings souterrains : ceux-ci devront être définis et dimensionnés lors des demandes d'autorisation de construire en fonction du nombre de places nécessaires.
- b) Leur emprise devra toutefois être minimisée dans les secteurs pouvant accueillir de la végétation, afin de favoriser les plantations en pleine terre.
- c) Chaque étape du PQ bénéficie d'un parking en sous-sol.
- d) Une liaison entre les parkings en sous-sol est possible sous réserve d'un accord entre les propriétaires concernés.
- e) Le parking sous le bâtiment A sera desservi par un seul accès depuis la Route des Bernunes.
- f) Le parking sous les bâtiments B sera desservi par un seul accès depuis la Route du Simplon ou par un accès par le parking du bâtiment A.
- g) Lors de la conception des parkings souterrain, des gaines pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques devront être installées selon les normes en vigueur.
- h) Si nécessaire, des servitudes ou des échanges parcellaires seront réalisés entre les propriétaires concernés pour régler le coût, l'utilisation et l'entretien des accès aux parkings souterrains.

Art. 16 Stationnement vélos

- a) Les surfaces couvertes attrayantes pour les vélos sont organisées aux rez-de-chaussée de tous les immeubles.
- b) Ces surfaces peuvent être intégrées directement à l'intérieur des bâtiments (local à vélo) ou se matérialiser sous forme de couverts.

Art. 17 Chemin des Pilettes

- a) Le « chemin des Pilettes » traverse le PQ du Nord au Sud sur fond privé.
- b) Ce chemin devra respecter les normes concernant les personnes à mobilité réduite.
- c) Ce chemin est à réaliser en poussier ou similaire.
- d) Ce chemin, d'une largeur minimale de 2m, devra être réalisé dans une emprise de 4 m définie par le plan N°3. Des légers agrandissements de cette emprise pour des motifs techniques sont admis.
- e) L'utilisation de ce chemin étant publique, son emprise sera grevée d'une servitude de passage au bénéfice de la Commune. L'inscription de cette servitude constitue une condition pour l'obtention du permis de construire du dernier bâtiment du secteur B.
- f) Ce chemin sera réalisé par les propriétaires du fond concerné, sous la supervision des services communaux, au plus tard lors de la construction du bâtiment B1 ou B2.
- g) Le coût de réalisation du chemin est à charge des propriétaires du fond concerné.

- h) Le mobilier urbain et les aménagements bordant ce chemin seront financés et installés par la Commune.
- i) L'entretien (du chemin, du mobilier et des aménagements) est à charge de la Commune.

Art. 18 Trottoir sur la route des Bernunes

- a) Afin de permettre une liaison piétonne le long de la route des Bernunes, un trottoir est à aménager en limite Nord du périmètre du PQ dans le secteur « mobilité douce publique »
- b) Ce trottoir se situera dans une emprise de 2m de large définie par le plan N°3.
- c) Ce trottoir ne devra être traversé par l'accès au parking souterrain du bâtiment A qu'à un seul et unique endroit.
- d) La hauteur de la bordure du trottoir sera minimisée ou biseautée afin de permettre un accès aux places de stationnement latérales, situées à l'arrière dudit trottoir
- e) Ce trottoir sera réalisé par les propriétaires des fonds concernés, sous la supervision des services communaux lors de la construction du bâtiment A.
- f) Dès la réalisation de ce trottoir, sa surface sera cédée gratuitement à la Commune afin d'étendre le domaine public de la Route des Bernunes.
- g) Le coût de réalisation est à charge de la Commune
- h) Le(s) permis d'habiter du/des bâtiment(s) situés sur les parcelles concernées par ce trottoir sera/ont conditionné(s) à sa réalisation et la cession de la surface concernée à la Commune.

Art. 19 Trottoir sur la route du Simplon

- a) En cas de réalisation d'un arrêt de bus sur la Route du Simplon, le trottoir actuel devra être déplacé en limite Sud du périmètre du PQ.
- b) Ce trottoir se situera dans l'emprise de 3m de large définie par le plan N°3. Des légers agrandissements de cette emprise pour des motifs techniques sont admis.
- c) Ce trottoir se raccrochera au « chemin des Pilettes » afin de garantir une continuité de la liaison piétonne.
- d) Les modalités pour la réalisation de ce trottoir seront définies au moment voulu (achat du terrain, expropriation, servitude, cession, ...).
- e) Dans l'intervalle, cet espace doit être, dès la construction du bâtiment B2, utilisé et entretenu par les propriétaires du fond concerné conformément aux prescriptions du secteur des surfaces végétales.

D. Secteurs des aménagements extérieurs

Art. 20 Généralités

- a) Le plan des aménagements extérieurs (plan N°3) définit les 2 types d'espaces : les surfaces minérales et les surfaces végétales.
- b) A l'exception des surfaces minérales et des accès orientés au Nord, le profil du terrain naturel doit être maintenu, voire retravaillé afin de recréer le profil de la colline de Rawyr (voir plan N°4).
- c) Les demandes d'autorisation de construire des bâtiments devront être accompagnées par un plan des aménagements extérieurs portant pour chaque secteur concerné (I ou II, défini sur le plan N°6).
- d) Ledit plan contiendra au minimum les indications suivantes (à compléter en fonction du projet) :
 - 1. L'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
 - 2. Le traitement des aménagements extérieurs et des accès aux parkings ;
 - 3. Le mobilier urbain (bancs, abris vélos, etc.) et l'éclairage ;
 - 4. L'implantation et l'aménagement des accès aux bâtiments et places de jeux ;
 - 5. Les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
 - 6. Les pentes des raccords entre le terrain aménagé et naturel.
- e) Les espaces extérieurs en rez-de-chaussée ne seront pas cloisonnés.
- f) Lors de chaque demande d'autorisation de construire, les surfaces d'aire de jeux ou de détente devront respecter les prescriptions du RCCZ.
- g) Les aménagements et plantations devront être réalisés avant la mise en service des bâtiments. Chaque permis d'habiter sera ainsi conditionné par la réalisation des espaces extérieurs concernant la ou les parcelles sur laquelle ou lesquelles se situe le bâtiment concerné.
- h) Les places de jeux peuvent prendre place dans les deux types de secteurs pour autant qu'elles en respectent les principes.
- i) Aucune barrière ne pourra délimiter les parcelles situées à l'intérieur du plan de quartier. Seuls des dispositifs végétaux respectant les principes du secteur des surfaces végétales pourront marquer des limites (voir art. 18 et plan N°3).
- j) Des cheminements internes au PQ traversant ces secteurs sont possibles, mais doivent être réglés par des servitudes de passage entre les propriétaires si nécessaires.

Art. 21 Secteur des surfaces minérales

- a) Ces surfaces permettent d'accéder aux entrées piétonnes des bâtiments et de créer des espaces de rencontre pour les futurs habitants du PQ.
- b) Elles permettent également d'accueillir des places de jeux ou tout autre mobilier urbain.
- c) Elles peuvent également être végétalisées, notamment par des plantes en pots lorsque la plantation en pleine terre n'est pas possible.
- d) Lorsque cela est possible, un revêtement perméable doit être privilégié.

Art. 22 Secteur des surfaces végétales

- a) Ce secteur est destiné à accueillir une diversité de plantations en pleine terre dont les structures doivent se rapprocher de l'état naturel ou des méthodes d'agriculture respectueuses de l'environnement (ex. : haies sauvages ou champêtres, arbres hautes tiges, vignes, arbustes, prairies sèches et maigres, zones rudérales, jardin potager, ...).
- b) Au minimum, un arbre majeur doit être planté pour chaque portion de 500 m² de surface végétale.
- c) Les arbres ne devront pas être plantés à moins de 5 m des limites du PQ.
- d) Les ruptures de pente sont possibles, mais elles doivent se matérialiser uniquement par la construction de murs en pierre sèche.
- e) Seules les essences indigènes sont autorisées
- f) Les haies sont autorisées pour autant qu'elles :
 - Respectent les dispositions (distance et hauteur) du RCCZ et la loi sur les routes (LR).
 - Se composent d'une mixité d'essences (haie vive ou champêtre)
- g) Le maintien de la surface cultivée en vigne sur la parcelle N°7232 est possible.
- h) Le mobilier urbain devra être le moins invasif possible ou imposé par sa destination (ex. toboggan dans la pente). Toute autre installation ou construction est proscrite dans ce secteur.

E. Prescriptions techniques

Art. 23 Equipements et infrastructures

- a) Le plan des infrastructures (plan N°5) définit et localise l'ensemble des équipements nécessaires répondant aux exigences de la LAT et la LcAT.
- b) L'équipement de détail du PQ est à la charge des propriétaires concernés.
- c) En cas de suppression du bisse des Bernunes, il incombera au requérant d'en informer les propriétaires des bienfonds desservis suffisamment à l'avance, de manière à ce que ces derniers puissent prendre les mesures nécessaires pour garantir l'irrigation de leurs biens-fonds.
- d) La Commune participe aux coûts de déplacement des conduites existantes si aucune servitude n'est inscrite au moment de la validation du plan de quartier par les autorités communales. Dans ce cas, l'inscription d'une servitude de passage sera consentie gratuitement par le propriétaire, les frais d'inscription étant à charge de la Commune.
- e) Des taxes de raccordement aux réseaux et services souterrains seront perçues lors de chaque autorisation de bâtir, conformément aux règlements en vigueur.
- f) Les accès à créer seront exécutés conformément à la loi cantonale sur les routes (LR) et selon les normes VSS en vigueur.

Art. 24 Prescriptions énergétiques

- a) Les constructions seront conçues de manière à minimiser la consommation d'énergie, dans le respect des lois, normes et recommandations fédérales, cantonales et communales en vigueur.
- b) En particulier, la protection thermique des constructions devra être renforcée et respecter les valeurs cibles de la norme SIA 380/1, édition 2016, à moins que les constructions soient conçues pour atteindre un standard de haute performance énergétique (CECB A7A ou Minergie-P).
- c) L'approvisionnement en chaleur devra être réalisé à partir de ressources renouvelables exclusivement et en conformité au plan directeur communal des énergies (annexé au rapport 47 OAT).
- d) Un concept énergétique à l'échelle du quartier sera présenté avant le dépôt des premières autorisations de construire. L'objectif de ce concept est de proposer des solutions énergétiques autant que possible renouvelables et centralisées.
- e) Les installations techniques peuvent être réalisées en commun, notamment pour les bâtiments B1 et B2.

Art. 25 Gestion des déchets

- a) La Commune détermine l'emplacement des conteneurs collectifs, selon le règlement communal sur la gestion des déchets.
- b) Au vu de la proximité de l'écopoint de Glarey et de l'inadaptation de la Route des Bernunes pour le ramassage des déchets, aucun conteneur collectif ou puit à ordures ménagères ne pourra être installé le long de cette route.

- c) Deux conteneurs collectifs ou puits à ordures ménagères au maximum pourront être installés le long de la Route du Simplon dans le secteur « équipement public » au frais des propriétaires des biens-fonds concernés par cette installation.
- d) Leur installation devra être coordonnée avec les services communaux et le foncier réglé en conséquence (cession, servitude, ...)

Art. 26 Prescriptions environnementales

- a) Le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué à l'ensemble du périmètre du PQ est le DS II selon l'OPB.
- b) En cas de dépassement des normes VLI, des mesures constructives devront être prises afin de protéger les bâtiments contre le bruit, soit une disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté opposé au bruit et la protection des fenêtres.
- c) Compte tenu de la proximité de la Signèse, le PQ est exposé à un danger de crues de niveau moyen et faible. Toutes les constructions comprises dans les zones de dangers hydrologiques devront respecter les mesures constructives définies dans les prescriptions accompagnant les zones de danger. Le préavis du Service cantonal compétent est requis.
- d) Le périmètre du PQ « Pilettes Sud/Pilettes Sud » est en outre compris dans un secteur Au de protection des eaux souterraines, au sens de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux, RS 814.201). Toutes les mesures environnementales devront être prises, lors des procédures d'autorisation de construire, pour respecter les bases légales concernant les eaux souterraines.
- e) Les eaux pluviales seront infiltrées sur chaque bienfonds.
- f) Les mouvements de terrain sont adaptés à la topographie et leur impact minimisé de manière à se rapprocher le plus possible du terrain naturel.
- g) Les plantes exotiques envahissantes doivent être éliminées.
- h) Les recommandations et mesures préconisées dans le guide fédéral Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs, révision 2018, chapitre 4.2, seront prises en compte au stade des demandes d'autorisation de construire, afin de garantir la protection de la population vis-à-vis des risques d'accidents majeurs liés aux voies CFF.

Art. 27 Prescriptions archéologiques

Le quartier étant situé en secteur archéologique et à proximité d'un secteur archéologique, toutes les demandes d'autorisation de construire situées dans le périmètre du PQ doivent être transmises à l'Office Cantonal d'Archéologie (OCA) pour préavis archéologique. La planification des travaux devra tenir compte de délais suffisants pour permettre, en cas de découverte archéologique, les travaux de fouille et de documentation archéologiques nécessaires (art. 724 CCS).

F. Dispositions finales

Art. 28 Clef de répartition

- a) Conformément au RCCZ, les frais d'élaboration du PQ sont à charge des propriétaires au prorata de la surface de leur(s) parcelle(s).
- b) Le coût d'élaboration de ce PQ se monte à 51'915.- frs.
- c) Les surfaces dévolues à usage public (chemin des Pilettes, ainsi que les trottoirs situés le long de la Route des Bernunes et du Simplon) sont déduites.
- d) Le tableau suivant fixe cette répartition :

N ^{os} parcelle	Surface (m ²)	Déduction « surface usage à publique »	Surface comptabilisée pour facturation (m ²)	Coût ajouté à l'émolument de l'autorisation de construire (frs)	Autorisations de construire
7224	1081	80	1001	20'877.90	A
7225	392	36	356		
7232	1181	0	1181		
7227	1378	191	1187	11'253.30	B2
7234	181	0	181		
8592	2616	211	2405	19'773.80	B1

- e) Ces coûts feront partie des frais d'émolument pour les autorisations de construire des bâtiments concernés, tel que défini dans le tableau ci-dessus
- f) En cas de modification du parcellaire, l'état avant homologation du PQ, tel que décrit par le tableau ci-dessus, fait foi pour la répartition des frais du PQ lors des autorisations de construire.

Art. 29 Entrée en vigueur

Le PQ entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente.

Art. 30 Compétences

- a) Toutes modification ou révision du PQ nécessitera la validation de l'autorité l'ayant approuvé.
- b) Tout projet de construction et de transformation dans le périmètre du PQ « Pilettes Sud » est soumis à la procédure de demande d'autorisation de construire auprès de l'autorité compétente.
- c) Les demandes d'autorisation de construire devront respecter les dispositions légales de la LC, du RCCZ et du PQ « Pilettes Sud ».
- d) Les décisions du Conseil municipal prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours motivé au Conseil d'Etat dans les trente jours qui suivent leur notification conformément aux dispositions de la LC

Art. 31 Etapes de réalisation

- a) La concrétisation du PQ se fera par étapes, selon les principes du plan de mise en œuvre (plan N°6).
- b) Le secteur I concerne la partie Nord du PQ, desservie par la route communale.
- c) Le secteur II concerne la partie Sud du PQ, desservie par la route cantonale, actuellement occupée par un garage et un parc d'exposition de voitures.
- d) Les deux secteurs A et B peuvent être réalisés indépendamment l'un de l'autre.

Art. 32 Rectification du parcellaire

- a) Afin de faciliter la mise en œuvre de ce PQ, le parcellaire doit être revu.
- b) Le plan N° 6 sert de base pour réaliser les rectifications parcellaires nécessaires selon les étapes de réalisation.
- c) Ce plan indique des principes et constitue donc une pièce à titre indicative.
- d) Les propriétaires peuvent proposer au Conseil municipal toute autre solution respectant les principes du PQ.
- e) Les modifications de limites devront être effectives lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, sauf pour le « trottoir des Bernunes » qui interviendra uniquement après réalisation.

Art. 33 Servitudes au bénéfice de la Commune

- a) **Passage et entretien du chemin des Pilettes** : L'emprise de la servitude (4 m) sera plus large que le chemin effectif afin de laisser assez de marge de manœuvre pour l'élaboration d'un projet (tracé, mobilier, ...). Cette servitude sera inscrite au RF au plus tard au moment de l'octroi de l'autorisation de construire du bâtiment B1 ou B2.
- b) **Passage et entretien des eaux usées** : L'octroi de l'autorisation de construire du bâtiment A sera conditionné à l'inscription au RF d'une servitude de passage et d'entretien des eaux usées sur la parcelle N°7232 au bénéfice de la Commune. L'octroi de l'autorisation de construire du bâtiment B2 sera conditionnée à l'inscription au RF d'une servitude de passage et d'entretien sur la parcelle N°7234 au bénéfice de la Commune.
- c) **Transfert de densité** : en cas de transfert de densité, celui-ci devra avoir lieu au plus tard avant l'octroi des autorisations de construire concernées. Conformément à la LC, elle sera également inscrite en faveur de la Commune.

Sierre, le

Annexes

Liste des propriétaires concernés et voisins du PQ « Pilettes Sud » et calcul des surfaces de plancher (SP) maximales admises

Annexes

Liste des propriétaires concernés et voisins du PQ « Pilettes Sud » et calcul des surfaces de plancher (SP) maximales admises

Le périmètre du PQ « Pilettes Sud » comprend les parcelles suivantes, dans leur totalité, affectées en zone moyenne densité:

Parcelle n°	Propriétaires	Surface totale (m²)	IBUS admis	Surface de plancher (SP) maximale (m²)
7224	EPINEY Antoine (1/2) EPINEY Louis-Edouard (1/2)	1'081	1.13	1'221.53
7225	TUDISCO Jean-Blaise (1/2) TUDISCO Anne-Sophie (1/2)	392		442.96
7227	REVAZ Olivier (1/2) REVAZ Stéphane (1/2)	1'378		1'557.14
7232	FAVRE André (1/1)	1'181		1'334.53
7234	REVAZ Olivier (1/2) REVAZ Stéphane (1/2)	181		204.53
8592	REVAZ Olivier (1/2) REVAZ Stéphane (1/2) ATLAS AUTOMOBILES SA (1/1)	2'616		2'956.08
		6'829		7'716.77

D'autre part, les parcelles suivantes sont directement attenant au périmètre du PQ :

Parcelle n°	Surface totale (m²)	Propriétaires
7203	1'574	ALBAYRAK Meral (1/2) ALBAYRAK Albert (1/2)
7217	3'591	COMMUNE DE SIERRE (1/1) (route communale)
7222	645	BERISHA Bakı (4/8 de 1/2) BERISHA Have (4/8 de 1/2) FAVRE André (4/8)
7264	1'116	BÉTRISEY Blaise (1/2 de 41/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 37/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 33/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 37/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 33/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 41/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 51/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 41/1000) ZUFFEREY Gérard Héribert (34/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 51/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 33/1000) ZUFFEREY Gérard Héribert (225/1000) ZUFFEREY Gérard Héribert (222/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 37/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 37/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 36/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 33/1000) DE MICHIELIS Valérie (1/2 de 41/1000) BÉTRISEY Blaise (1/2 de 36/1000) ZUFFEREY Gérard Héribert (210/1000)
7265	5'856	ETAT DU VALAIS (1/1) (route cantonale)
8388	1'310	ZUFFEREY Grayson (1/1)