

Riddes, le 12 mars 2012

Monsieur
Christian Constantin
Bureau d'architecture
Case postale 31
1921 Martigny-Croix

Approbation du plan de quartier « Domaines des Sœurs »

Monsieur,

Statuant en séance du 13 décembre 2011 en sa qualité d'autorité compétente au sens de l'article 12 alinéa 4 de la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT) et de l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 de la loi cantonale sur les constructions (LC), le Conseil communal de Riddes a rendu la décision suivante au sujet du plan de quartier (PQ) « Domaine des Sœurs ».

Vu les faits :

1. L'enquête publique :

Du plan de quartier « Domaine des Sœurs » parue dans le bulletin officiel n° 24 du 17 juin 2011.

A. Le dossier d'enquête publique qui comporte les pièces suivantes :

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| - Plan d'ensemble | 09-163-01 |
| - Plan des arborisations | 09-163-02 |
| - Plan des places de parc | 09-163-03 |
| - Plan des infrastructures | 09-163-04 |
| - Plan sous-sol/rez-de-chaussée | 09-163-05 |
| - Plans d'étages | 09-163-06 |
| - Coupes | 09-163-07 |
| - Façades | 09-163-08 |
| - Règlement du Plan de quartier | |
| - Plan SBPU | |

B. Aucune opposition déposée

C. La procédure de consultation auprès des services spécialisés de l'Etat du Valais :

Administration communale

administration@riddes.ch – Tél : 027 305 20 23 – Fax : 027 305 20 34
Rte du Village 2 – Case postale – CH-1908 Riddes



La Commune de Riddes a transmis en date du 07 septembre 2011 le dossier au Service du développement territorial (SDT) pour examen et préavis en vue de poursuivre la procédure selon l'article 12, alinéa 4 LcAT.

Considérant en droit :

2. Compétence formelle et matérielle

A teneur de l'article 12 al. 2 LcAT, le plan de quartier précise pour certaines parties du territoire communal, des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.

Si les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement sont respectées, la procédure d'autorisation de construire est applicable (article 12 al. 4 LcAT).

Selon l'article 2 al. 1 chiffre 1 LC, le Conseil municipal est compétent pour approuver les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir.

En l'espèce, le plan de quartier « Domaine des Sœurs » se situe dans la zone à bâtir ; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du RCCZ.

3. Appréciation sectorielle - Préavis du Service du développement territorial

1. Conformité au Plan d'affectation de zones (PAZ) et au Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ)

Le plan de quartier (PQ) au lieu-dit « Domaine des Sœurs » mis à l'enquête publique le 17 juin 2011, d'une surface de 7'613 m² est entièrement compris dans la « zone d'habitations collective R1 ».

Le PQ obligatoire a pour objectif l'organisation de l'ensemble de la zone, et doit en outre définir le périmètre du quartier ainsi que l'implantation des bâtiments. Sur la base du dossier qui nous est soumis, nous constatons que les conditions fixées dans le règlement de la zone d'habitations collective R1 (art. 124 du RCCZ) sont respectées.

Le PQ est donc conforme aux PAZ et RCCZ en vigueur. Ainsi, la commune est l'Autorité compétente pour approuver le PQ selon les articles 12, al. 4 de la "LcAT" et 2 al. 1 de la "LC".

2. Consultation des services concernés

En dates du 20 septembre 2011, la demande d'approbation du plan de quartier du « Domaine des Sœurs » nous a été retourné par le Service administratif et juridique du Département des transports, de l'équipement et de l'environnement (SAJTEE), et ce après le contrôle de procédure effectué par le Service du développement territorial, aux motifs que le PQ ne respectait pas les prescriptions du RCCZ suivantes :

- la densité maximum
- la distance à la limite

En date du 28 novembre 2011, un nouveau projet modifié a été transmis pour contrôle de procédure. Il prévoit toujours la construction de 4 immeubles, d'une place de jeux et d'espaces verts. Par contre, le nombre de places et leur emplacement ont été

changés. Il est désormais prévu un parking souterrain de 50 places au lieu de 52, de 6 garages et l'aménagement de 35 places de parc en plein air (au lieu de 24).

Les points contestés dans la prise de position du 20 septembre 2011, ont été réglés de la manière suivante :

- **densité maximum** : Des servitudes de densité en faveur de la parcelle N° 449, à charge des fonds N° 219, 222, 225 6605 et 10007 pour une surface totale de 458m² ont été constituées. Selon l'article 13, al. 3 LC, le transfert d'indice (0.7 en zone d'habitations collective R1) est autorisé dans la mesure où les parcelles sont contigües et situées dans la même zone. Ce qui est présentement le cas. Ainsi la surface brute de plancher utile (SBPU) autorisées est de 6'411 m² alors que le projet comprend 6'392.37 m² de SBPU.
- **Distance à la limite** : Les distances aux limites ainsi que les hauteurs sont respectées. Après une remarque qui leur a été faite au sujet du mode de mesurage des hauteurs, le Service du développement territorial a modifié sa prise de position et admet que le PQ respecte globalement les prescriptions du RCCZ.

Suite aux compléments et informations apportés par le requérant et la commune, lesdits services se sont à nouveau déterminés sur ce dossier, selon leur correspondance 24 novembre 2011.

Ainsi, le Service du développement territorial a préavisé positivement ce projet tout en laissant le soin à l'autorité compétente de veiller au respect des dispositions du RCCZ et du RPQ pour les constructions ainsi que pour l'ensemble des réalisations du plan de quartier.

Préavis négatif du Service des routes et des cours d'eau qui demande que l'accès à la RC 501 doit être connecté à la route communale (parcelle No 9028) bordant la parcelle 449. Dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation de construire, déposée le 31 mai 2011 et publiée au Bulletin officiel du 17 juin 2011 pour la construction d'immeubles résidentiels, d'un parking souterrain et pour la démolition de bâtiments existants, un nouveau plan d'accès a été transmis au Service des routes et des cours d'eau, selon le projet proposé par ce même Service en date du 21 décembre 2011. Ainsi, l'autorisation qui sera prochainement délivrée, satisfera en totalité les exigences du dit-service.

3. Conformité aux bases légales fédérales et cantonales, aux objectifs d'aménagement du territoire, ainsi qu'au plan directeur cantonal

- Le projet répond aux objectifs d'aménagement du territoire fixés dans la décision du Grand Conseil du 2 octobre 1992, notamment ceux d'améliorer la mise à disposition et les possibilités d'utilisation du sol pour la construction en encourageant une politique foncière active de la part des collectivités publiques et de favoriser la mise en œuvre adéquate des zones à bâtir par l'élaboration de plans d'affectation spéciaux.
- Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, tout en réalisant une occupation plus rationnelle du territoire dans le cadre du développement de cette zone (art. 2 al. 1 lettre d OAT).
- Le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (art. 2 al. 1 lettre b OAT). De plus, la solution choisie est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire, en particulier

aux art. 1 et 3 LAT, à l'affectation de la zone selon les art. 15 LAT et 21 LcAT, ainsi qu'au plan directeur cantonal.

4. La Décision du Conseil municipal

Le Conseil communal, réuni en séance du 13 décembre 2011, décide d'approuver le plan de quartier « Domaine des Sœurs» et le règlement y relatif, moyennant le respect des remarques formulées dans la synthèse des prises de position des organes consultés.

5. La présente décision est notifiée par pli recommandé à :

- Au Bureau Christian Constantin
- Au Service du développement territorial, à Sion, avec 1 exemplaire du « PQ » et du règlement.
- Au Service des routes et des cours d'eau à Sion

