



Traté par :

Service de l'Édilité et de l'Urbanisme

Gérard Girod/jms

027/ 452 04 02 / gerard.girod@sierre.ch

Aux propriétaires du
Secteur « Locherbach Sud »
par [REDACTED]

DECISION D'APPROBATION D'UN PLAN D'AFFECTATION SPECIAL

No 11/2005

* * * * *

notifiée par

le Conseil municipal de Sierre

**statuant en séance du 30 novembre 2004 en qualité d'autorité compétente
au sens de la Loi sur les construction du 8 février 1996 (LC) et de
l'ordonnance sur les construction du 20 octobre 1996 (OC)**

concerne

LOCHERBACH , SECTEUR SUD

parcelles No 3526 ss

**Vu les pièces du dossier d'où
ressortent les faits suivants**

- A. Le secteur « Locherbach Sud » est sis en zone de faible densité à aménager, selon le Plan d'affectation des zones (PAZ) et le Règlement communal de constructions et de zones (RCCZ) homologués par le Conseil d'Etat le 18 mars 1998.
- B. Par insertion au Bulletin No 28, du 9 juillet 2004, l'administration communale de Sierre a mis à l'enquête publique, le Plan d'aménagement détaillé « Locherbach, Secteur Sud ».
- C. Dans le délai légal, Me Edmond Perruchoud, agissant pour [REDACTED] [REDACTED] propriétaire d'une parcelle (No 3569) et d'une maison sur parcelle No 3571, voisines, mais extérieures au périmètre du présent Plan d'aménagement détaillé, a formé opposition au plan sus-mentionné.
- D. En date du 19 octobre 2004, une séance de conciliation a été aménagée sur place, en présence de tous les intéressés, conformément aux dispositions prévues au RCC (article 19) et à la LCAT (art. 35 alinéa 1).
- E. A l'issue de cette séance et malgré une proposition soumise à son mandataire, faisant droit à certaines de ses revendications, l'opposante a maintenu son opposition.
- F. Après avoir procédé à l'examen des plans et documents composant ce dossier, effectué la pesée des intérêts en présence et sur préavis de la Commission communale d'aménagement du territoire, le Conseil municipal, dans sa séance du 30 novembre 2004 a décidé d'approuver le Plan d'aménagement détaillé (recte, Plan de quartier, selon préavis du Service de l'aménagement du territoire du Canton du Valais), ainsi que son règlement, et d'écarter l'opposition ci-dessus.

CONSIDERANT

En droit :

- 1. Aux termes de l'article 12, de la Loi cantonale du 23 janvier 1987 concernant l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LCAT), les communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, selon les besoins, notamment des Plans d'aménagement détaillés, et des plans de quartier.

Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions dans un territoire limité et formant une entité suffisante et homogène.

Le plan d'aménagement détaillé, précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol.

Le SAT, dans son préavis du 24.01.05 (cf. ch. 3 page 4 ci-après) propose que l'appellation PAD soit remplacée par PDQ (Plan de quartier).

2. Selon le cahier des charges No 12 annexé au RCC, l'étude du secteur sous la forme d'un PAD est une règle impérative.
3. Si les plans d'affectations spéciaux respectent les prescriptions du Plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement (RCC), 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).

TRAITEMENT DU DOSSIER

1. PROJET

Le Plan de quartier « Locherbach Sud » a pour but de proposer un ensemble bâti cohérent, d'une haute qualité, pour le secteur « Locherbach Sud ».

Le plan a pour objectif d'assurer une bonne intégration des futures constructions et de définir un cadre de vie agréable, tant par sa conception urbanistique que par ses règles architecturales (art. 2 du règlement du P. de Q.).

2. PERIMETRE

Le périmètre du PDQ « Locherbach Sud », s'inscrit dans le secteur retenu au cahier des charges No 12, du Plan d'affectation des zones, homologué le 18 mars 1998.

Le secteur Nord dudit périmètre, fait l'objet d'un PDQ distinct, objet d'une seconde procédure.

3. DOSSIER

Le dossier du PDQ « Locherbach Sud » comprend :

- Un Plan d'aménagement détaillé ou selon l'appellation préconisée par le SAT, un Plan de quartier (pièce No 2)
- Un règlement « PDQ » Locherbach-Sud (pièce no 1)

CONFORMITE AUX BASES LEGALES

1. Bases légales fédérales et cantonales; plan directeur cantonal

Le présent projet répond aux exigences fédérales en matière d'aménagement du territoire (art. 2, alinéa 1, lettre c OAT).

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

Le cahier des charges No 12 annexé au RCCZ prévoit, pour le secteur « Locherbach » des Règles impératives, imposant « établir un plan d'aménagement détaillé pour l'ensemble de chaque zone fixant les possibilités de bâtir (implantation et volumétrie), les dessertes, les équipements ».

Dans le chapitre « Règles dispositives » il est indiqué

- Remembrer les parcelles en fonction des possibilités de bâtir
- Tenir compte des nuisances dues au bruit, le long de la route de Montana

Le Plan de quartier « Locherbach Sud » est conforme au plan d'affectation des zones de la Commune de Sierre, pour ce secteur affecté en zone R2 « Faible densité à aménager », aux dispositions topiques de la zone R2 faible densité, ainsi qu'au cahier des charges qui lui est lié.

3. Préavis du Service de l'aménagement du territoire du Canton du Valais

S'agissant d'un projet conforme aux dispositions réglementaires, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable (art. 38g et 39d RCC, art. 12 al 4 LAT).

Dès lors, cet objet a été soumis au SAT pour préavis (art. 42 OC).

Ce dernier nous a remis sa détermination par courrier du 24.01.2005, et émet un **préavis positif**, avec les remarques suivantes :

- La portion du territoire de Locherbach, affectée en zone de faible densité et en zone sensible à aménager, et qui n'a pas été traitée dans le cadre de l'homologation du Secteur Sud, devra être englobée dans un PAD/PDQ, relatif au Secteur Nord.
- En précisant le genre, le nombre, l'implantation et la conception générale des bâtiments, et groupes de bâtiments, selon les règles impératives du cahier des charges No 12, ce PAD correspond en fait à un PDQ. Dès lors, il convient simplement de modifier les appellations des documents en question, en les intitulant « PDQ ».
- Afin de ne pas être dérogatoire, il est indispensable que ce PAD/PDQ, respecte les dispositions du RCC relatives à la zone de faible densité, notamment s'agissant des gabarits, du nombre de niveaux et de la destination.

- Il convient de relever que les mesures d'aménagement prévues permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire au minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire (art. 2, alinéa 1, lettre d OAT).

Plusieurs variantes de solutions ont été examinées. Il ressort que le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire (art. 2, alinéa 1 lettre b, OAT). De plus la solution retenue est conforme aux articles 1, 3 et 15 LAT et 21 LCAT, ainsi qu'au plan directeur cantonal.

- Selon le règlement du PAD/PDQ, et le dossier de plans, le concept d'implantation, la disposition des volumes, les espaces extérieurs et les circulations permettront un développement cohérent de cet ensemble d'habitats groupés.

En effet, la typologie des volumes projetés s'intègre bien à ce site sensible.

- Du point de vue de l'aménagement du territoire, nous pouvons formuler un **préavis positif**, pour ce Plan d'affectation spécial.

Par ces motifs, le Conseil municipal,

décide

séance du 30 novembre 2004

1. Le Plan de quartier « Locherbach Sud » sur territoire de la Commune de Sierre et son règlement sont approuvés au sens des considérants, et l'opposition de [REDACTED], par Me Edmond Perruchoud, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs suivants :
 - Les considérations de l'opposante au sujet de l'immeuble construit en 1974, sur la parcelle No 3541, sous l'égide du règlement en vigueur, homologué par le Conseil d'Etat le 13.11.1964, sont irrelevantes.
 - Le Conseil municipal relève toutefois que la notion de densité ne figurait pas à l'époque au RCC, et remarque que la parcelle No 3541, constituée en 1973, par la réunion des parcelles Nos 3541, 3542, 3544, 3547, 3549, 3552, 3700, contenait 1'127 m².
 - Il est à relever qu'aujourd'hui, cette parcelle No 3541, compte toujours cette même surface de 1'127 m².
 - S'agissant des autres arguments avancés à l'encontre du PAD/PDQ, ils ne sont aucunement fondés sur un éventuel non-respect des dispositions légales et réglementaires, et ils invoquent des éléments de procédure, de droit foncier rural, ou en rapport avec l'hôpital, qui subirait des nuisances, ainsi que des motifs d'opportunité.

- Ce PAD, fondé sur les exigences réglementaires définies pour cette zone à aménager, au cahier des charges No 12 RCC, respecte en tout point, les dispositions contenues au tableau RCC No 109 (zone R2, faible densité), ainsi qu'à l'article 114 RCC, notamment, sa lettre d.
- Ce projet ne nécessite aucun report d'indice, arrêté à 0.5 dès lors qu'il est fondé sur un plan d'affectation spécial (art. 109 RCC) ; il est situé en zone où l'habitat groupé est recommandé et les constructions, qui, il est rappelé ici, devront pour chacune d'elle, faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire, respectent les gabarits, les distances et les hauteurs, définies au RCC.
- Il en est de même des parkings, partiellement souterrains, et des accès, regroupés, de façon à réduire les circulations et le stationnement en surface.
- Le Conseil relève, enfin, que le projet retenu a été choisi par un jury compétent, à l'issue d'une commande d'études parallèles.
Il s'agit d'un projet de qualité, ne nécessitant, fait à souligner, aucune dérogation et qui va même au-delà des exigences réglementaires en matière d'écologie, de conception architecturale et urbanistique.
- Au niveau procédural, et s'agissant d'un « Plan d'affectation spécial » au sens de l'article 34³ LCAT, et conforme au RCC, le délai d'enquête est réduit à 10 jours (art. 39 RCC et 34³ LCAT).
- **L'opposition est également rejetée sur ce point.**

VOIES DE RECOURS

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat, de la part des bénéficiaires ou de l'opposant, dans les 30 jours dès sa notification.

Le mémoire de recours sera adressé au Conseil d'Etat 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 le délai de 10 jours auprès de la même instance.

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

NOTIFICATION

La présente décision est notifiée le 3 février 2005

Aux requérants; propriétaires du Secteur Locherbach Sud
par [REDACTED]

Aux opposants par courrier LSI

[REDACTED] par Me Edmond Perruchoud, Avocat, Avenue Général-
Guisan 19, 3960 Sierre

et communiquée au Service de l'aménagement du territoire du Canton du Valais
(avec dossier autorisé).

Frais de décision **CHF 1000.00**
=====

Commune de Sierre

~~Manfred~~ Stucky
Président

Jérôme Crettol
Secrétaire municipal

Copies : - Chancellerie communale
 - Service administratif des Services Technique