



2004.201

Traité par :

Service de l'Édilité et de l'Urbanisme

Gérard Girod/fms

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

Aux propriétaires du
Secteur « Locherbach Nord »
par M. Marcel Zufferey
Agence Immobilière
Place Beaulieu
3960 Sierre

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

No 48/2005

* * * * *

notifiée par

le Conseil municipal de Sierre

**statuant en séance du 1^{er} février 2005 en qualité d'autorité compétente au
sens de la Loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC) et de
l'ordonnance sur les constructions du 20 octobre 1996 (OC)**

concerne

LOCHERBACH , SECTEUR NORD

parcelles No 3475 ss

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

- A. Le secteur « Locherbach Nord » est sis en zones de faible densité et sensible 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 47, du 19 novembre 2004, l'administration communale de Sierre a mis à l'enquête publique, le Plan d'aménagement détaillé « Locherbach, Secteur Nord ».
- C. Dans le délai légal, Me Edmond Perruchoud, agissant pour [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 préventive au plan sus-mentionné.
- D. En date du 19 janvier 2005, une séance de conciliation a été aménagée sur place conformément aux dispositions prévues au RCC (article 19) et à la LCAT (art. 35 alinéa 1).
- E. A l'issue de cette séance et suite aux explications fournies, l'opposante retirait son opposition, par engagement manuscrit.
- 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 1^{er} février 2005 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 en prenant acte du retrait de l'opposition.

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 15.03.2005 (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 Nord » a pour but de proposer un ensemble bâti cohérent, d'une haute qualité, pour le secteur « Locherbach Nord ».

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 Nord », s'inscrit dans le secteur retenu au cahier des charges No 12, du Plan d'affectation des zones, homologué le 18 mars 1998. Les limites du périmètre sont précisées dans le plan de situation (cf pièce 2).

Le secteur Sud dudit périmètre, fait l'objet d'un PDQ distinct approuvé par l'autorité communale, selon une notification du 3 février 2005.

3. DOSSIER

Le dossier du PDQ « Locherbach Nord » 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-Nord (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 Nord » est conforme au plan d'affectation des zones de la Commune de Sierre, pour ce secteur affecté en zones R1, sensible et R2 « Faible densité à aménager », aux dispositions topiques de la zone R2 faible densité et de la zone sensible R 1 ainsi qu'au cahier des charges qui leur 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 15.03.2005, et émet un **préavis positif**, avec les remarques suivantes :

1. Le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) Locherbach, Secteur Nord projeté correspond à la zone à aménager No 12 Locherbach, située en zone de faible densité « R1 » et « R2 », selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de la Commune de Sierre, homologué le 18.03.1998.

Selon les informations données par la Commune de Sierre, cette partie de la zone à aménager complète le « PAD » Locherbach du Secteur Sud préavisé favorablement par le « SAT » le 25.01.2005.

Ainsi, l'on peut considérer que l'aménagement de cette partie de territoire est réglé par ce « PAD » Locherbach Secteur Nord en s'intégrant avec le concept d'aménagement du « PAD » du secteur « Sud »

2. En précisant notamment le genre, le nombre, l'implantation et la conception générale des bâtiments, selon les règles impératives du cahier des charges No 12, ce PAD correspond en fait à un plan de quartier (PQ).

Le PAD fixe principalement les prescriptions d'affectation du sol liées à certaines surfaces, alors que le PQ fixe également la structure du bâti. Il y a donc lieu de considérer ce projet comme un plan de quartier.

Dès lors, il convient simplement de modifier les appellations des documents en question en se basant sur la décision d'approbation communale du « PAD » du secteur « Sud ».

3. Le projet est conforme au plan d'affectation de zones et au « RCCZ », ainsi qu'au cahier des charges No 12 « Locherbach » selon les règles impératives et dispositives.

Ainsi c'est la procédure selon l'article 12 alinéa 4 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) qui est applicable et dont la compétence de décision en la matière relève du Conseil municipal (art. 2 de la Loi sur les constructions (LC)).

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

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

Selon le règlement du PAD et le dossier des plans, le concept d'implantation, la disposition des volumes, les espaces extérieurs et les circulations permettront un développement cohérent et cet ensemble d'habitat groupé. 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.

Pour ces motifs, le Conseil communal

décide

séance du 1^{er} février 2005

1. Le Plan de quartier « Locherbach Nord » sur territoire de la Commune de Sierre et son règlement sont approuvés au sens des considérants ci-dessus et aux conditions suivantes :
 - Soumettre la question de l'accès de la zone à la Commune de Randogne, afin de requérir sa décision de principe.
 - Consulter les propriétaires du plan de quartier « Locherbach Nord » afin de connaître leur intérêt d'une participation de la Commune de Sierre à la procédure de remembrement, à conduire, au plan du droit privé.
 - Procéder à une évaluation du coût des infrastructures à réaliser permettant de définir les investissements à engager, ainsi que la part qui pourrait être prise en charge par la collectivité publique.

VOIES DE RECOURS

La présente décision est susceptible de recours au Conseil d'Etat, de la part des bénéficiaires 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 débiter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

NOTIFICATION

La présente décision est notifiée le 22 avril 2005

Aux requérants; propriétaires du Secteur Locherbach Nord
 par M. Marcel Zufferey
 Agence immobilière
 Place Beaulieu
 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 Grettol~~
~~Secrétaire municipal~~

Copies : - Chancellerie communale
 - Service administratif des Services Technique