

MUNICIPALITE DE SIERRE
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17.12.2013

Plan d'aménagement détaillé (PAD) « Leuchelettes »

Le cahier des charges N°34 « Leuchelettes » du RCCZ

Objectifs d'aménagement :

- Organiser et structurer les possibilités de bâtir pour développer un quartier d'habitation.

Règles impératives :

- Etablir un plan d'aménagement détaillé définissant l'implantation et la volumétrie des constructions, les accès aux nouvelles voies et parkings.

Règles dispositives :

- Limiter au maximum les parkings en surface.
- Prévoir des liaisons piétonnes nord et sud coordonnées avec les quartiers voisins.

Les remarques suivantes de la commission d'aménagement du territoire (CAT) du 19 septembre 2013

- Une liaison piétonne est prévue avec le nord (parcelle de Tschopp-Zwissig). Cette servitude devra être inscrite au registre foncier car elle est existante mais n'a jamais été inscrite.
- L'échelle des circulations doit correspondre au nombre et à la taille des logements prévus. Il faut éviter également les culs-de-sac.
- Les accès doivent être prolongés jusqu'en bordure de parcelle.
- Il semblerait opportun d'exproprier une partie de terrain à la copropriété du Roi Lion, pour prolonger la route existante.
- Les accès doivent être vérifiés pour permettre le déneigement ainsi que l'intervention du service du feu.
- Les distances aux limites doivent être vérifiées.
- Les dix places de parc extérieures peuvent être acceptées. Concernant les places manquantes, une taxe devra être payée.

Décision

Vu :

- L'avancement du projet du PAD « Leuchelettes ».
- Ce qui précède.

Considérant :

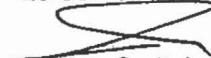
- Le cahier des charges N° 34 « Leuchelettes » du RCCZ.
- Les remarques de la commission d'aménagement du territoire ci-dessus ont été prises en compte dans le présent PAD.

Sur proposition de l'architecte de ville et du technicien en planification territoriale,

décide

- a) de valider le PAD tel que présenté avec les corrections suite à la CAT,
- b) de publier la mise à l'enquête du PAD,
- c) de demander aux propriétaires l'inscription des servitudes, de l'art. 22 du PAD, au registre foncier.

Pour extrait conforme
l'atteste
Municipalité de Sierre
Le Secrétaire:


Jérôme Crettol



Traité par :

Service de l'Édilité et de l'Urbanisme

Vincent Eggen / jms

027/ 452 04 07 / vincent.eggen@sierre.ch

Fondation Pierre-Elie Favre
p/o Immob 2000 Atelier d'architecture
Avenue Général-Guisan 29
3960 Sierre

DECISION D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT DETAILLE

N° 80 / 2015

*** * * * ***

notifiée par

le Conseil municipal de Sierre

statuant en séance du 17 décembre 2013 en qualité d'autorité compétente selon la Loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC) ainsi que l'Ordonnance sur les constructions du 20 octobre 1996 (OC) et selon le Règlement communal de construction et de zones (RCC) homologué le 18 mars 1998

concerne

SECTEUR LEUCHELETES

Parcelle N° 5950

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

- A. Le secteur « Leuchelettes » est sis en zone de moyenne 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. Le PAD a été présenté à la commission d'aménagement du territoire (CAT) en séance du 19 septembre 2013.
- C. Le Conseil Municipal dans sa séance du 17 décembre 2013 a validé le PAD.
- D. Par insertion au Bulletin officiel N° 52, du 27 décembre 2013, la Ville de Sierre a mis à l'enquête publique, le plan d'aménagement détaillé « Leuchelettes ».
- E. Suite à la mise à l'enquête publique, le plan d'aménagement détaillé « Leuchelettes » n'a suscité aucune opposition.
- F. Le plan d'aménagement détaillé a été transmis au Service du développement territorial qui a préavisé favorablement ce dernier.

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.

- 2. Le cahier des charges N° 34 « Leuchelettes » du RCCZ exige l'établissement d'un plan d'aménagement détaillé dans le secteur et les objectifs et règles suivantes :

Objectif d'aménagement :

- organiser et structurer les possibilités de bâtir pour développer un quartier d'habitation.

Règles impératives :

- établir un plan d'aménagement détaillé définissant l'implantation et la volumétrie des constructions, les accès aux nouvelles voies et parkings.

Règles dispositives :

- limiter au maximum les parkings en surface
- prévoir des liaisons piétonnes Nord et Sud coordonnées avec les quartiers voisins.

L'article 105 du RCCZ précise qu'une majoration de l'indice d'utilisation (bonus) peut être accordée lors de l'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan d'aménagement détaillé en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.

3. Si les plans d'affectations spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement (RCCZ), 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).

A) TRAITEMENT DU DOSSIER

1. **Caractéristiques du plan d'aménagement détaillé (architecture & affectations)**

La parcelle concernée par le PAD se situe en zone de moyenne densité. Elle est donc destinée à accueillir des constructions à plusieurs appartements. Par ailleurs, elle devra être aménagée selon la règle n°34 du Cahier des Charges pour Zones à aménager. Actuellement la parcelle n°5950 est vierge de toute construction, des vignes y sont implantées et un chemin piéton se trouve dans la partie Sud-Est du terrain. Celui-ci relie le Chemin du Vallon et le complexe du « Roi Lion ».

Les deux principaux objectifs visés par ce nouveau projet sont de développer un quartier d'habitation afin de densifier le centre-ville et de finaliser le quartier de « Lechelettes » en proposant un programme cohérent pour le secteur Est. En outre, un lien devra être créé entre ce projet et « Le Roi Lion » déjà existant à l'Ouest du quartier.

La parcelle est d'ores et déjà accessible à l'Est par le Chemin du Vallon qui est directement relié à la Route de l'Industrie. En bout de chemin se trouve un arrêt de bus qui dessert la région sierroise. L'accès se fera donc aisément que ce soit en véhicule privé, en autobus ou à pied. La proximité avec le centre-ville permettra aux habitants de bénéficier de toutes les commodités qu'il offre. Afin de faciliter les déplacements des piétons, des servitudes Nord-Sud et Est-Ouest seront prévues.

Le projet consiste en deux bâtiments distincts qui seront implantés de telle façon qu'ils formeront un îlot ouvert sur l'Est et l'Ouest. Afin d'offrir un cadre propice à la détente, aux jeux et aux loisirs, il est prévu de libérer un maximum d'espace en surface. Pour ce faire, un parking souterrain sera créé, tandis que les places de parc extérieures seront limitées. Il est également prévu de définir, au centre de l'îlot, un espace de verdure. Un soin tout particulier sera apporté à cette place centrale commune qui servira de lieu de rencontre et de jeux. Ceci dans un but de favoriser une ambiance conviviale et agréable pour tous les habitants.

Les couleurs et matériaux utilisés pour la construction de ces immeubles seront choisis pour être en harmonie avec le bâti existant aux alentours et dans le respect du règlement communal.

En lisant ce bref descriptif et en observant les plans, on peut constater que les 2 règles dispositives du cahier des charges n°34 du RCCZ sont respectées par ce projet, soit : limiter au maximum les parkings en surface et prévoir des liaisons piétonnes Nord-Sud coordonnées avec les quartiers voisins.

2. Étapes de réalisation

- Approbation par les autorités compétentes du PAD.
- Mise à l'enquête publique de l'ensemble des constructions comprises dans le périmètre du PAD.

3. Modalités de financement

Le financement des équipements et des infrastructures est assuré et garanti par le Maître de l'ouvrage.

4. Dossier :

Le dossier du PAD « Leuchelettes » comprend : le plan d'aménagement détaillé, son règlement et son rapport explicatif.

B) 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 N° 34 « Leuchelettes » du RCCZ exige l'établissement d'un PAD dans cette zone à aménager, de zone de moyenne densité.

L'article 105 du RCCZ précise qu'une majoration de l'indice d'utilisation (bonus) peut être accordée lors de l'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan d'aménagement détaillé en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble.

Le PAD « Leuchelettes » est donc conforme aux dispositions réglementaires.

3. Remarques des Services techniques communaux

- Traiter les circulations en relation avec le quartier du « Roi Lion » ;
- Réfléchir à la possibilité d'un accès au parking par la façade Est.

4. Préavis du Service du développement territorial du Canton du Valais

4.1 Buts et périmètre du plan de quartier

Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de Sierre, homologué par le Conseil

d'Etat le 18 mars 1998, le périmètre du plan d'aménagement détaillé (PAD) « Leuchelettes Est » se situe en zone moyenne densité (R3) à aménager selon le cahier des charges n° 34 « Leuchelettes ». Le PAD couvre une surface d'environ 7820 m² et concerne la parcelle n° 5950. La partie Ouest de ce secteur a déjà fait l'objet d'un plan d'aménagement détaillé en 2004 (Leuchelettes « Roi Lion »).

Le PAD a pour but de proposer un projet cohérent pour le secteur Est du quartier Leuchelettes. Ainsi, la réalisation du PAD a notamment pour objectifs de densifier le centre-ville, d'assurer une bonne intégration de la nouvelle construction et de définir un cadre de vie agréable tant par sa conception urbanistique que ses règles architecturales.

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

Selon le Plan d'affectation de zones (PAZ) de la Commune de Sierre, homologué par le Conseil d'Etat le 18 mars 1998, le projet de PAD se situe en zone de moyenne densité (R3) à aménager régie par l'article 113 du Règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et soumise au cahier des charges n°34.

- L'article 113 de la « zone moyenne densité R3 » et l'article 109 « tableau de zones » du RCCZ indiquent que cette zone est affectée « à l'habitat collectif (constructions à plusieurs appartements, minimum 80%). Le projet de PAD « Leuchelettes » prévoit la construction de deux bâtiments destinés logement.
- Cette zone est soumise à un indice d'utilisation du sol de 0.7. Dans le cas de la réalisation d'un plan d'affectation (PAS), l'indice d'utilisation peut être majoré à 0.85.
- La surface constructible de la parcelle concernée est de 7'820 m². Aussi, la surface brute de plancher utile (SBPU) pourrait être de 6'647 m². **En proposant une SBPU de 6'619 m², le projet respecte la densité. Nous vous remercions toutefois attentifs au fait que les loggias et balcons fermés compris dans l'enveloppe thermique du bâtiment devront être comptabilisés dans le calcul.**
- Selon l'article 109 du RCCZ en vigueur, la hauteur maximale autorisée dans la « zone moyenne densité R3 » est de 14 m et le nombre de niveaux de 4m. Toutefois, cet article prévoit qu'en cas d'élaboration d'un PAS, la hauteur maximale peut être portée à 17 m et le nombre de niveaux à 5. Ainsi, le PAD présenté respecte la hauteur et le nombre de niveaux.
- Pour la « zone moyenne densité R3 », la distance à la limite doit être de 3 mètres au minimum et de ½ de la hauteur du bâtiment. D'après, le plan n°1301-003, il apparaît que la distance à la limite d'½ de la hauteur n'est pas respectée pour les façades Est des bâtiments A et B et pour l'angle Sud-Ouest du bâtiment A. **Le PAD n'est pas conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur sur ce point.**
- En application de l'article 50 du RCCZ (1.5 places par unité), 90 places de parc (1.5 x 60) devraient être prévues dans le périmètre du PAD. Nous relevons que le projet en prévoit 79 (69 en parking souterrain et 10 places exté-

rieures) mais que l'article 14 du règlement du PAD stipule que « *les 11 places de parc manquantes seront compensées selon l'art. 52 du RCCZ* ». Ainsi, nous pouvons considérer que le PAD est conforme au PAZ et du RCCZ sur ce point, à la condition que la compensation des places de parc manquantes soit impérativement formalisée avant le dépôt de l'autorisation de construire (cf. préavis du Service administratif et juridique du DTEE).

Vu ce qui précède, le plan d'aménagement détaillé (PAD) projeté est conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur, **à l'exception de la distance aux limites**.

Par ailleurs, en définissant notamment l'implantation et la volumétrie des constructions, les accès aux nouvelles voies et parkings, le PAD respecte les règles impératives du cahier des charges n°34 « Leuchelettes ».

Ainsi la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée selon l'article 12, alinéa 4 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) s'applique pour le PAD « Leuchelettes Est », **sous réserve de la prise en compte de la remarque relative à la distance aux limites**. Aussi, son approbation dépend du Conseil municipal (art. 2, al. 1 LC).

4.3 Préavis des services consultés

Le PAD « Leuchelettes Est » a fait l'objet des remarques suivantes des services consultés:

- Le **Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH)** a donné un préavis négatif en relevant que « *le règlement du PAD ne donne aucune information sur les performances énergétiques des futures constructions, sur le type d'approvisionnement en énergie (fossiles, renouvelables) de la zone, ni sur le mode de chauffage prévu. En ce sens il ne satisfait pas aux principes de la fiche de coordination G2/2 et contredit l'article 9 de la LAT* ».
- En date du 11 mars 2014, l'**Office cantonal du feu** demande à ce que les remarques suivantes soient prises en considération :
 - « *L'accès à tous les bâtiments pour les véhicules lourds du service du feu doit être garanti selon l'article 5 de l'ordonnance concernant les mesures préventives contre les incendies du 12 décembre 2001* ».
 - « *Pour ce qui est des distances, les exigences fixées dans les normes et directives de l'AEAI sont dans tous les cas à respecter* ».

Par ailleurs, l'Office cantonal du feu émet une condition liée à la demande d'autorisation de construire, à savoir, qu'un dossier complet détaillé lui soit soumis lors de la demande d'autorisation de construire afin qu'il puisse émettre un préavis définitif.

- Le **Service administratif et juridique du DTEE (SAJTEE)** a émis un préavis positif avec les observations suivantes :
 1. « *Remarque générale : à notre sens, les plans annexés se révèlent très (trop) détaillé au stade du plan d'aménagement détaillé (et non pas un plan de quartier), en particulier pour ce qui concerne les aires de construction (cf. aussi l'art.5 indiquant « une marge de tolérance »* ».

2. « Art.5 : Ce ne sont pas exclusivement les distances AEAI qui devront être respectées mais aussi celles ressortant de la loi sur les constructions ou encore d'autres législations spéciales ».
3. « Art.6 : Il n'y a pas lieu d'indiquer, déjà à ce stade et dans un règlement de PAD, avec exactitude le nombre d'appartement, ni le calcul d'indice estimé à 0.847. En outre, les balcons et loggias fermés doivent être comptés pour autant qu'ils se trouvent dans l'enveloppe thermique (cf. glossaire « SBP »), de sorte que la formulation doit être revue en conséquence. »
4. « Art. 7 : A première vue, un bonus concernant la hauteur apparaît douteux d'un point de vue légal. En effet, contrairement à l'indice d'utilisation, un bonus concernant la hauteur ne ressort pas de la législation cantonale. Il convient dès lors d'examiner sa conformité sur la base de la réglementation générale et communale et d'émettre toute réserve à ce sujet : le SAJTEE reste à disposition pour aborder cette problématique ».
5. « Art. 14 : Des normes existent également au sujet des places de stationnement pour d'autres véhicules (vélos, etc.). De surcroît, il apparaît essentiel d'indiquer que la compensation des places manquantes sera impérativement formalisée avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire ».
6. « Art. 22 : La nature de la servitude n'est pas claire. Dans tous les cas, il convient de la clarifier et de la formaliser au besoin par l'intermédiaire d'une inscription au Registre foncier, l'approbation du PAD étant insuffisant à cet égard ».
7. « Art. 24 : Il sied d'ajouter que la législation fédérale et cantonale s'applique également à défaut des dispositions spéciales ».

[Du point de vue de l'aménagement du territoire, nous relevons, au sujet du degré de précision du PAD, que le cahier des charges n°34 « Leuchelettes » fixe, comme règle impérative, l'établissement d'un PAD définissant l'implantation et la volumétrie des constructions, les accès aux nouvelles voies et parkings. Par conséquent, même s'il est vrai que le contenu du dossier s'apparente plus à celui d'un plan de quartier qu'à celui d'un PAD, les documents fournis répondent à l'exigence impérative fixée dans le cahier des charges.

Nous nous rallions au reste des observations émises par le SAJTEE.]

Le Service du développement territorial (SDT) se rallie à ces remarques et conditions. Par ailleurs, le SDT formule la remarque suivante :

Règlement du PAD

1. « Art. 6 : comme relevé le SAJTEE dans son préavis, les balcons et les loggias fermés doivent être comptés s'ils se situent dans l'enveloppe thermique du bâtiment. L'article 6 devra être modifié en fonction de cette remarque. Dans ce contexte, nous rappelons que le projet de construction devra respecter un indice maximal de 0.85 et que le projet de construction ne devra pas dépasser les SPB autorisables ».

4.4 Conformité aux Bases légales fédérale et cantonale et au Plan directeur cantonal

Le plan d'aménagement détaillé « Leuchelettes Est » est conforme notamment aux articles 1, 3 et 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'aux articles 3, 12 et 21 de la LcAT. Il répond ainsi aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire [article 2, alinéa 1, lettre b) de l'OAT].

Les mesures d'aménagement permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation rationnelle du territoire [article 2, alinéa 1, lettre d) de l'OAT].

La solution choisie pour ce plan d'aménagement détaillé est compatible avec les plans et les prescriptions de la Confédération et du Canton relative à l'utilisation du sol, en particulier avec le plan directeur cantonal.

4.5 Préavis du SDT

Vu ce qui précède, nous pouvons émettre un **préavis favorable** d'un point de vue de l'aménagement du territoire et sous réserve de la prise en compte des remarques et conditions mentionnées aux points 2 et 3.

Par ailleurs, nous vous prions de bien vouloir **nous transmettre une copie de la décision communale et du dossier du plan de quartier approuvé par le Conseil municipal dûment datés et signés.**

Par ces motifs, le Conseil municipal,

décide

en séance du 17 décembre 2013

1. Le plan d'aménagement détaillé « Leuchelettes Est » sur territoire de la Commune de Sierre et son règlement sont approuvés au sens des considérants.

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 débuter avant l'entrée en force de la décision relative à l'effet suspensif.

NOTIFICATION

La présente décision est notifiée le 3 juin 2015.

Aux requérants Fondation Pierre-Elie Favre p/o Immob 2000 Atelier
d'architecture, Avenue Général-Guisan 29, 3960 Sierre

et communiquée au Service du développement territorial du Canton du Valais (avec dossier autorisé).

Frais de décision	CHF 1'100.00
Frais de publication au BO	CHF 118.50
	=====
	CHF 1'218.50

* La facture relative à ces frais vous parviendra par un prochain courrier

Ville de Sierre

François Genoud
Président

Jérôme Crettol
Secrétaire municipal

Copies :
- Service de l'édilité et de l'urbanisme
- Chancellerie communale
- Etat du Valais – Service du développement territorial

