



APPROBATION D'UN PLAN D'AFFECTATION SPECIAL

Modification partielle du plan de quartier

"Les Plans Verneys"

Statuant en séance du 29 juin 2017 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 municipal d'Hérémence a rendu la décision suivante au sujet de la modification partielle du plan de quartier (PQ) "Les Plans Verneys".

Vu les faits suivants :

1. L'ENQUETE PUBLIQUE :

De la modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys" parue dans le Bulletin officiel No. 12 du 24 mars 2017.

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

- La modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys".
- La modification partielle du règlement du plan de quartier "Les Plans Verneys".
- Le rapport explicatif selon l'article 47 de l'OAT, modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys".

B. Le(s) opposition(s) déposée(s) :

- Aucune opposition n'a été déposée à l'encontre de cette modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys".

C. La procédure de consultation :

- Le dossier a été transmis en date du 27 mars 2017 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. COMPETENCE FORMELLE ET MATERIELLE :

- A teneur de l'article 12 alinéa 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 (art. 12 al. 4 LcAT).
- Selon l'article 2 alinéa 1 chiffre 1 (LC), le Conseil municipal est compétent pour approuver les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir, dans la mesure où la Commune n'est pas requérante du projet (cf. art. 2 al. 2 LC).
- En l'espèce, le plan de quartier "Les Plans Verneys" se situe dans la zone à bâtir; en outre, il est conforme aux prescriptions du plan d'affectation des zones et du "RCCZ". Il suit que la procédure d'autorisation de construire est applicable au plan de quartier précité.

3. BUT DE LA MODIFICATION DU PLAN DE QUARTIER :

Le but de la modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys", approuvé par le Conseil municipal d'Hérémence le 14 décembre 2006, est de redéfinir le périmètre des "Secteur Hôtels et Résidences" et "Secteur Chalets". Cette modification permettra de réaliser un projet adapté aux réalités touristiques et économiques actuelles.

Le périmètre de la présente modification partielle du plan de quartier (PQ) est situé essentiellement dans la partie Sud du périmètre du PQ approuvé en 2006. L'ensemble du périmètre de la modification partielle est sis sur la parcelle No. 6480 et correspond à une surface totale de 5'667 m².

4. CONFORMITE AU PLAN D'AFFECTATION DE ZONES (PAZ) ET AU REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS ET DES ZONES (RCCZ) :

Selon le PAZ de la Commune d'Hérémence, homologué par le Conseil d'Etat le 19 août 1998, le projet de modification du PQ se situe en zone mixte touristique B, régie par l'article 26 du RCCZ. L'ensemble du secteur est soumis au plan de quartier "Les Plans Verneys", approuvé par le Conseil municipal le 14 décembre 2006.

La présente modification partielle du PQ ne modifie pas l'affectation du sol, seules quelques délimitations de secteurs et aires sont modifiées sur le plan du PQ, ainsi que certaines dispositions dans le règlement du PQ.

Elle est conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur. Dès lors, la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée selon l'art. 12 al. 4 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) s'applique pour cette modification du PQ et son approbation dépend du Conseil municipal.

5. PREAVIS DES SERVICES CONSULTES :

La modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys" a fait l'objet des remarques et conditions suivantes de la part des services consultés.

5.1 SERVICE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE DU DMTE (SAJMTE)

Le Service administratif et juridique du DMTE (SAJMTE) a rendu son préavis le 29 mai 2017, en émettant les remarques suivantes pour le plan :

- "*Le secteur "hôtels et résidences" a été adapté, resp. étendu. Nous vous laissons le soin d'examiner dans quelle mesure cette adaptation est possible sur la base du PAZ en force.*
- *Le plan ne met pas en évidence (pas hachuré) certaines modifications (cf. plan du 6 avril 2016), en particulier :*
 - *suppression d'accès au coin Sud-Est*
 - *réduction du secteur "espace vert" au coin Sud-Ouest.*

Nous vous laissons le soin d'examiner dans quelle mesure ces adaptations doivent figurer, respectivement sont admissible sur la base du PAZ en force. Dans ce cadre, il convient de demander un préavis spécifique au service compétent pour ce qui concerne le respect de la législation fédérale sur les résidences secondaires (cf. à ce sujet art. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 in fine du règlement : "habitation permanente souhaitée").

et pour le règlement :

- *Ch. 3 : Le 2^e paragraphe doit préciser que la surface brute de plancher utile (et non pas "habitabile ou utilisable") se calcule avant tout conformément à la législation cantonale sur les constructions, en particulier les art. 5ss OC 8 (cf. dans ce cadre art. 113 et 114 RCCZ). De plus, dans sa nouvelle formulation (texte en rouge), le règlement parle de "hébergement sans restriction" et fait donc référence à la législation sur les résidences secondaires. Ainsi, comme déjà indiqué, il convient de demander un préavis spécifique au service compétent pour ce qui concerne le respect de la législation fédérale sur les résidences secondaires.*

Par ailleurs, il existe une confusion des notions de surfaces brutes de plancher utilisable ou habitable, respectivement de la surface brute de plancher utile. A notre sens, la formulation doit être adaptée afin de clarifier exactement la portée de ces notions et de distinguer clairement les aspects de densité pure (indice d'utilisation du sol) et de résidences secondaires.

- *Ch. 4.3 : Il serait utile de rappeler que, pour le calcul des distances, seuls des oriels de 1.50 de profondeur ne comptent pas dans le calcul.*
- *Ch. 5 : Il indique que les hauteurs des bâtiments et des façades seront "mesurées" conformément au RCCZ. Le RCCZ indique quant à lui à son annexe 2 (p. 67-68) que les prescriptions détaillées (distance, hauteur, etc.) seront prévues dans le plan d'affectation spécial. In casu, de par ces renvois successifs, les prescriptions détaillées semblent faire défaut pour le calcul de la hauteur.*

- Ch. 7 : Les aires de mouvement semblent très étroites, étant relevé que leur utilisation exacte ne semble pas ressortir des documents à disposition. De plus, le raccordement aux routes existantes est difficile à percevoir au vu du plan soumis. Les garages souterrains peuvent déborder des "Secteurs de constructions". On en perçoit enfin aucune place de stationnement figurant sur le plan.

[Remarque SDT : L'ensemble du PQ concerne la zone affectée en zone mixte touristique B. L'extension du secteur "hôtels et résidences" est donc conforme au PAZ.

Concernant les places de stationnement, l'art. 2.7 "Aire de mouvement" du RCCZ mentionne que celles-ci peuvent y être autorisées.

Pour le solde des remarques du SAJTME, le règlement du PQ sera adapté].

5.2 SERVICE JURIDIQUE DES AFFAIRES ECONOMIQUES (SJAE)

Le Service juridique des affaires économiques (SJAE) a rendu son préavis le 18 mai 2017, en concluant que la modification du plan de quartier prévue est conforme à la loi sur les résidences secondaires, en particulier à l'art. 26 al. 2 LRS. Le seul point à améliorer est le calcul et la désignation des surfaces prévues pour l'utilisation comme résidences secondaires en tant que "surface utile principale", telle que définie dans la norme SIA 416, et non en tant que "surface brute de plancher".

[Remarque SDT : De notre point de vue, le règlement du PQ sera modifié suivant la proposition du SJAE].

5.3 SERVICE DE L'ENERGIE ET DES FORCES HYDRAULIQUES (SEFH)

Le 28 avril 2017, le Service de l'énergie et des forces hydrauliques (SEFH) a rendu son préavis en concluant qu'il n'avait pas de remarques particulières à formuler.

5.4 SERVICE DES FORETS ET DU PAYSAGE (SFP)

Le Service des forêts et du paysage (SFP) a émis un préavis positif le 27 avril 2017. Selon le SFP les modifications apportées n'auront pas d'influence sur la distance légale de 10 m à la forêt grâce au maintien des aires de dégagement autour des limites forestières homologuées le 22 mai 2002.

En conclusion, le SFP n'a pas de remarque concernant les domaines relevant de sa compétence.

5.5 SERVICE DES ROUTES, TRANSPORTS ET COURS D'EAU (SRTCE)

Le Service des routes, transports et cours d'eau (SRTCE) a préavisé le projet en date du 20 avril 2017.

Routes : Les routes cantonales ne sont pas concernées par ce projet.

Cours d'eau : Préavis positif sous conditions.

Vu le périmètre du PAD touché par du danger hydrologique et bordé par un cours d'eau (Torrent de Tsena), nous rappelons l'obligation de :

- préciser la situation de danger en fonction du classement des cours d'eau et danger effectif, en coordination avec le SRTCE;

- mettre à l'enquête les zones de danger hydrologique définitives (art. 17 LcACE et directive cantonale du 7 juin 2010), puis d'intégrer les zones de dangers à titre indicatif dans le PAZ. Pour la procédure, le Service du développement territorial est compétent;
- déterminer les espaces réservés aux cours d'eau reconnus du territoire communal (art. 36a LEaux et 41ss OEaux), au plus tard avant le dépôt de projets de constructions dans le périmètre du PAD, respectivement avant le délai fédéral du 31.12.2018 selon l'OEaux. Dans l'intervalle, les dispositions transitoires font foi.

Géologue cantonal :

Le 11 avril 2017, le géologue a donné un préavis positif en rappelant au requérant que la grande partie du secteur concerné par la modification se trouve dans le périmètre de danger moyen et faible de glissement de terrain.

[**Remarque SDT** : En ce qui concerne les zones de danger hydrologiques et géologiques, nous vous rappelons que la procédure selon les art. 16ss LcACE doit être effectuée dans les meilleurs délais. Ainsi, une fois approuvées, elles seront reportées, à titre indicatif, sur le PAZ et le PQ. Les prescriptions y relatives seront introduites en annexe du RCCZ].

5.6 OFFICE CANTONAL DU FEU

L'Office cantonal du feu, dans son préavis du 12 avril 2017, demande de prendre en considération la remarque suivante :

- *L'accès aux bâtiments de taille moyenne > 11 m, mesuré selon l'AIHC, doit être garanti pour les véhicules lourds du service du feu (26 tonnes), et ceci selon les exigences de l'AEAI et de la coordination suisse des sapeurs-pompiers.*
- *Pour le solde des mesures à mettre en place, un concept de protection incendie correspondant à l'assurance qualité liée à l'objet doit être présenté. La directive de protection incendie de l'AEAI "Assurance qualité en protection incendie" doit, entre autres, être prise en considération.*

[**Remarque SDT** : Ces remarques devront être prises en compte dans le cadre des autorisations de construire].

5.7 SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT (SEN)

Le Service de la protection de l'environnement (SPE) ne nous a pas remis son préavis. Celui-ci vous sera toutefois transmis dès qu'il nous parviendra.

5.8 SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Le Service du développement territorial (SDT) souhaite quant à lui formuler la remarque suivante.

Dans le périmètre d'implantation du secteur hôtels et résidences, le "principe d'implantation" était représenté par deux symboles (deux types de pointillés) sur le plan du PQ approuvé en 2006. Ces deux symboles se trouvent également sur le PQ, état futur, figurant en annexe 1 du rapport 47 OAT, alors qu'un seul est représenté sur le plan au 1:500, pouvant laisser supposer que seuls les secteurs en pointillés seraient constructibles. A noter également que le "principe d'implantation" n'est pas explicité dans le RCCZ.

Il serait dès lors opportun d'analyser si le plan et, à tout le moins, le règlement du PQ ne doivent pas être complétés en conséquence.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, nous pouvons émettre un préavis favorable à la modification partielle du PQ "Les Plans Verneys", sous réserve de la prise en compte des remarques susmentionnées, et sous réserve également du préavis positif du Service de l'environnement.

6. CONFORMITE AUX BASES LEGALES FEDERALE ET CANTONALE ET AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL :

Le plan de quartier est conforme notamment aux art. 1, 3 et 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'aux art. 1, 3, 12 et 21 LcAT.

Il ressort que le projet retenu répond aux exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire [art. 2 al. 1 let. b de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (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 plus rationnelle du territoire (art. 2 al. 1 let. d) OAT).

7. LA DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Le Conseil municipal d'Hérémence réuni en séance le 29 juin 2017 décide d'approuver la modification partielle du plan de quartier "Les Plans Verneys" et la modification partielle du règlement du plan de quartier "Les Plans Verneys".

Les frais de la présente décision pour **CHF 250.00** sont mis à la charge du ou des propriétaire(s) requérant(s).

La présente décision est notifiée à :

- La Foncière de la Dixence SA, par mjd architectes sa, Chemin des Cibles 21, 1997 Haute-Nendaz.
- Service du développement territorial (SDT) à Sion, avec 1 exemplaire du PQ et du règlement.
- Office fédéral du ARE, Worblentalstrasse, 3003 Berne, avec 1 exemplaire du PQ et du règlement.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat. Le recours doit être déposé en autant de doubles qu'il y a d'intéressés, dans les trente jours dès la notification de la décision.

Le mémoire doit 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 comme moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire.

LE CONSEIL MUNICIPAL D'HEREMENCE

La Présidente

A blue ink signature consisting of a stylized 'K' and 'S' followed by 'ierro'.

Karine Sierro

Le Secrétaire

A blue ink signature consisting of a stylized 'R' and 'M' followed by 'icheloud'.

René Micheloud

Notifié sou pli recommandé le 18 JUIL. 2017