



Réponse à l'interpellation déposée par la conseillère générale, Madame Lidia Petrics, relative à l'objet Plan de quartier Beaulieu

Enoncé

Le 5 octobre 2022, Madame Lidia Petrics, conseillère générale, a déposé une interpellation sur l'objet « Plan de quartier Beaulieu », dont voici le texte :

Sierre, le 5 octobre 2022

Interpellation à l'attention du Conseil municipal (art. 37 du règlement du Conseil général)

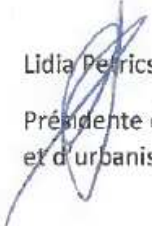
Le 28 juillet 2022, la société Batitherm SA, mandatée par JMS Habitat SA pour la gestion du dossier du Plan de quartier de Beaulieu, a adressé une prise de position à Mme Laurence Salamin, architecte de la Ville de Sierre, au sujet du Plan de quartier de Beaulieu. Cette prise de position a également été adressée à certains membres du Conseil communal, de la Présidente du Conseil général ainsi qu'à la Présidente de la commission d'édilité et d'urbanisme.

À bien lire le document, il est fait état d'un dossier qui s'enlise depuis de nombreuses années, soit depuis 2009, et ne pas vouloir attendre sur d'autres rapports en lien avec l'art. 47 OAT ainsi que la construction du pont de Beaulieu et l'accès à la gare.

Pour ce faire et en application de l'art. 37 du règlement du Conseil général, voici les questions posées au Conseil municipal :

- Le Conseil municipal a-t-il rencontré la société Batitherm SA ?
- Si oui, quelles ont été les discussions et les décisions prises ? Si non, pour quelle raison une rencontre n'a-t-elle pas eu lieu ?
- Quelle est la position de la municipalité dans ce dossier ?
- Pourquoi ce dossier est-il ouvert depuis 2009 ?

Je remercie d'avance la municipalité pour le traitement de cette demande.


Lidia Petrics

Présidente de la Commission d'édilité
et d'urbanisme

Préambule - contexte

- Les parcelles n^{os} 9056 et 449 (l'Ancienne cave Imesch) se situent en zone de Centre B à aménager. Une esquisse de quartier est suffisante pour justifier une construction de 4 étages + attique (17m de haut). Toutefois, l'élaboration d'un Plan de quartier (PQ) permet de bénéficier d'un bonus de hauteur pour pouvoir construire 1 étage de plus (5 étage + attique ponctuel, 20m de haut).
- Le propriétaire de ces parcelles a développé un plan de quartier sur l'îlot Beaulieu, soit l'îlot qui comprend le tissu bâti ceinturé par la rue du quai au sud, la rue du Stade à l'ouest jusqu'au Carrefour Beaulieu et la Place Beaulieu au nord et à l'est.
- En 2011, comme le requérant n'arrivait pas à obtenir la signature de son projet de la part de l'ensemble des propriétaires du secteur, il a demandé à la Ville de publier ce projet conformément à l'article 42 RCCZ, ce que la Ville a accepté. Du fait de la présence des parcelles communales (n^{os} 452, 452 et 8627) dans le périmètre du PQ, elle a déposé le projet auprès de la Commission Cantonale des Constructions (CCC) qui l'a publié le 26.08.2011. En 2014, suite à des modifications du projet de Plan de quartier durant la procédure, une nouvelle mise à l'enquête a eu lieu. Elle a soulevé 3 oppositions.
- Le 07.11.2016, la CCC a approuvé le projet et rejeté les trois oppositions. Les opposants ont déposé un recours auprès du Conseil d'Etat.
- Le 20.12.2017, le Conseil d'Etat a rejeté les recours. Les recourants ont déposé un recours contre la décision du Conseil d'Etat au Tribunal Cantonal.
- Le 23.11.2018, le Tribunal Cantonal a rendu son arrêt et a annulé la décision du Conseil d'Etat, donc a refusé le projet de Plan de quartier.
- Le Conseil municipal a décidé de ne pas recourir au Tribunal fédéral. Cette décision a été motivée principalement par le fait que l'analyse de trafic était déficiente et par le poids donné à l'ISOS dans la jurisprudence fédérale depuis 2009 suite à l'arrêt « Rütli » (ATF 135 II 209).
- En 2019, la Ville a accepté, à la requête du requérant d'élaborer un nouveau Plan de quartier en confiant le mandat au bureau Christian Constantin SA.
- Le 13 novembre 2020, une demande d'autorisation de démolir l'Ancienne cave Imesch a été publiée au bulletin officiel. Elle a soulevé 5 oppositions qui ont quasi toutes pour motifs le fait qu'aucune construction ne soit présentée en même temps que la démolition.
- En mars 2021, des séances de conciliations ont eu lieu avec ces opposants. Elles ont également été l'occasion de présenter l'avant-projet de Plan de quartier et de faire une prise de vœux des voisins.
- Des variantes de Plan de quartier ont été élaborées pour essayer d'intégrer ces différents souhaits, mais après analyse et pesée des intérêts, il s'est avéré qu'indépendamment du risque d'opposition accru sans intégration des intérêts particuliers, seul un projet de Plan de quartier de qualité et qui sauvegarde l'intérêt général peut être justifié.
- Le projet de Plan de quartier a été présenté à la Commission d'aménagement du territoire de la Ville le 28 avril 2022. Celle-ci a estimé que la partie sud du Plan de quartier ne représente pas suffisamment l'intérêt général.
- Le bureau d'architecture Christian Constantin SA a confirmé que bien qu'il ait été choisi par le propriétaire des parcelles ex-Imesch, il acceptait de réaliser les modifications demandées pour aller dans le sens d'un projet plus qualitatif.
- Le 22 juillet 2022, la société Batitherm SA informe la Ville qu'elle a été mandatée pour représenter le propriétaire des parcelles ex-Imesch. La Ville en a pris note et a rappelé qu'il est de son devoir de faire la pesée des intérêts particuliers pour développer un projet qualitatif dans le sens de l'intérêt général et que les demandes particulières du propriétaire des parcelles ex-Imesch ont déjà été entendues. Elle souligne que, pour autant que le projet développé soit conforme au règlement des constructions et des zones, le Conseil général n'intervient pas dans le processus.
- On peut relever que malgré les nombreuses remarques désobligeantes formulées de la part du propriétaire des parcelles ex-Imesch envers l'administration, et plus particulièrement l'Architecte de Ville, entre 2020 et 2022, le travail n'a pas été interrompu.

- Le projet de Plan de quartier modifié devrait être présenté à la Commission d'aménagement du territoire en 2023 pour un nouveau préavis puis au Conseil municipal pour décision avant d'être transmis à la CCC pour publication au bulletin officiel avec l'ouverture des voies de recours.

Réponses

1. Le Conseil municipal a-t-il rencontré la société Batitherm SA

Non, le Conseil municipal n'a pas été officiellement sollicité dans ce sens par la société Batitherm SA. Toutefois, certains de ses membres ont rencontré les représentants de cette société.

2. Si non, pour quelle raison une rencontre n'a-t-elle pas eu lieu ?

Cette société représente les intérêts d'un des nombreux propriétaires de parcelles sises dans le périmètre du Plan de quartier. En outre, la prise de vœux a été réalisée en 2021 pour l'ensemble des propriétaires. Enfin, aucun élément nouveau ne justifiait une rencontre depuis la prise de vœux en 2021.

3. Quelle est la position de la municipalité dans ce dossier ?

La municipalité estime qu'il s'agit d'un îlot stratégique pour le développement de la Ville avec de nombreux enjeux d'intérêt général :

- La mise en valeur des bâtiments classés dans l'ISOS ;
- L'activation des rez-de-chaussée et leur relation à la rue ;
- L'augmentation de l'attractivité du cheminement le long de la rue du Quai suite au projet de construction de l'Ecole d'art sur la parcelle ex-Usego ;
- Le stationnement souterrain et sur chaussée ;
- Le développement d'une zone de détente au cœur de l'îlot et le maintien de la végétation.

Si un projet de construction conforme au règlement des constructions et des zones (RCCZ) était déposé sur les parcelles « ex-Imesch » avec une esquisse de quartier, il pourrait être mis à l'enquête immédiatement.

4. Pourquoi ce dossier est-il ouvert depuis 2009 ?

La municipalité suit ce dossier depuis 2011 selon la chronologie exposée ci-dessus.

Ce dossier est ouvert depuis longtemps pour les raisons suivantes :

- Le propriétaire des parcelles ex-Imesch ne souhaite pas seulement construire ce que permet la zone mais il veut pouvoir bénéficier du bonus lié à un Plan de quartier.
- L'élaboration d'un Plan de quartier est un processus complexe qui doit sauvegarder l'intérêt général. Il implique la rédaction d'un rapport 47 OAT qui justifie le projet, il est, de plus, accompagné de nombreuses études, comme celle de trafic ou de bruit.
- Des voisins des parcelles ex-Imesch ne sont pas favorables à ce projet ; ils ont fait opposition puis recours au Conseil d'Etat et finalement au Tribunal cantonal.


Pierre Berthod
Président


Jérôme Crettol
Secrétaire municipal