

---

**Rapport**

**PAD « Plantassage secteur ouest »  
avec demande de dérogation à l'art. 105  
RCCZ**

29 janvier 2014

Membres de la Commission

Yves Andereggen  
Silvio Caldelari  
Alain Caloz  
Raphaël Garcia-Vogel  
Jean-Michel Ganon  
Marc Makusu  
Bénédict Perruchoud  
Gille Salamin  
Patrick Zuber

## Table des matières

1	Mandat de la commission	3
2	Historique de la procédure	3
3	Descriptif du projet	3
4	Financement	4
5	Avis et remarques de la Commission d'édilité et d'urbanisme	4
6	Conclusions de la Commission	5

## Abréviations

BO	Bulletin Officiel
CC	Conseil Communal
CCC	Commission cantonal des constructions
CCS	Code civil suisse
CG	Conseil Général
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire (fédéral)
LC	Loi cantonale sur les constructions
LCAT	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire
LPI	Loi cantonale sur la protection incendie
OC	Ordonnance sur les constructions
PAD	Plan d'aménagement détaillé
PAZ	Plan d'aménagement de zones
RRCZ	Règlement communal des constructions et zone
RCG	Règlement Conseil Général
RF	Registre foncier

## 1 Mandat de la commission

Etant donné le message du Conseil Municipal au Bureau du Conseil Général concernant l'octroi d'un PAD secteur Plantassage Ouest, et les compétences du CG (art. 20 RCG), le Bureau du Conseil Général a décidé de confier à la Commission d'Edilité et d'Urbanisme en décembre 2013, le mandat suivant :

- Examiner les objets et les documents soumis du point de vue spécifique à la commission
- Préavis sur l'entrée en matière
- Discuter le détail
- Donner un préavis sur l'objet en question
- Rapporter au CG lors de la séance du 26 février 2014

Documents de base :

- Message du Conseil Municipal de décembre 2013
- Règlement du PAD, Plantassage secteur ouest, Ville de Sierre

## 2 Historique de la procédure

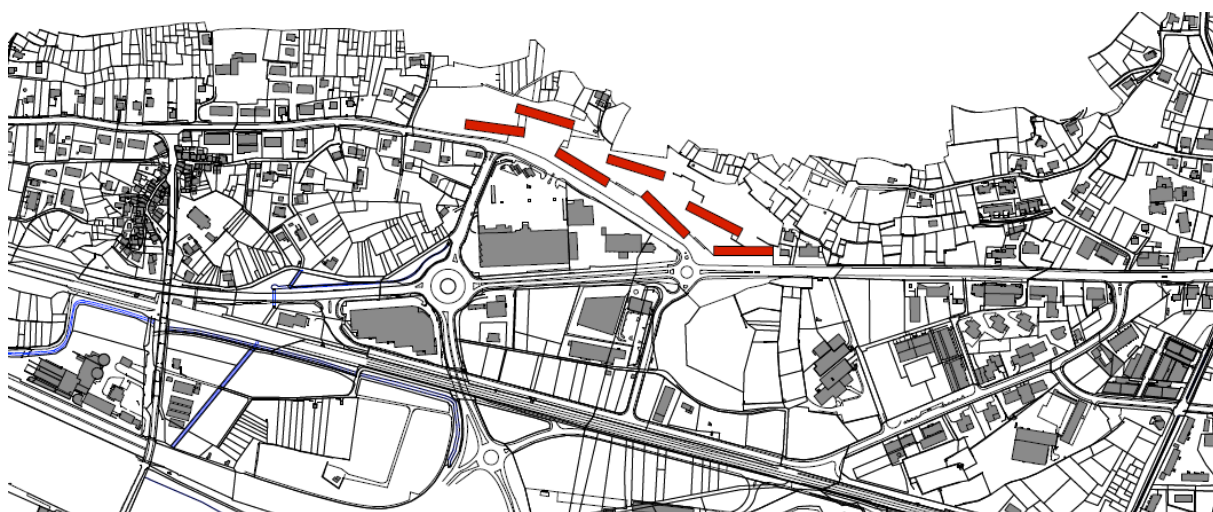
- 1998 Homologation du RCCZ

## 3 Descriptif du projet

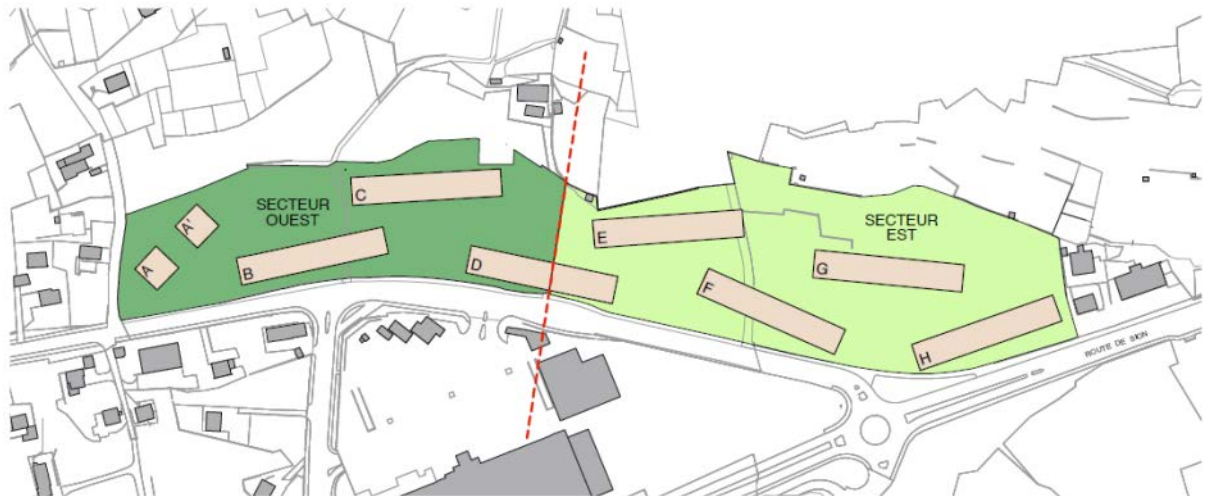
Le PAD consiste à proposer un ensemble bâti cohérent pour quartier Plantassage, selon le cahier des charges n°9 du RCCZ. Il fait suite à un concours d'architecture qui proposait un concept général sur l'ensemble du périmètre.

Dans sa globalité, le projet prévoit la construction de :

- 7 bâtiments de surface d'environ 90,0 x 16,0 m<sup>2</sup> pour une hauteur d'environ 16,0 m'
- 2 bâtiments de surface d'environ 18,0 x 19,0 m<sup>2</sup> pour une hauteur d'environ 12,0 m'



Le plan général est divisé en 2 secteurs. Seul le secteur ouest est mis à l'enquête dans cette phase faisant l'objet d'une demande de dérogation.



Pour le seul secteur ouest, le projet offre une potentialité de 110 logements.

L'objectif de la demande de dérogation concerne l'augmentation de l'indice d'utilisation.

S'agissant d'une zone de moyenne densité, l'indice est de 0,70. Cet indice peut être majoré à 0,85 selon les articles 105 et 109 du RCCZ en utilisant le bonus lié à l'établissement d'un PAD. Ceci est acquis étant entendu qu'un PAD est établi.

Dans le cas d'une construction selon les standards Minergie, un bonus supplémentaire, dans le cas présent 0,10, peut être délivré par le Canton. En revanche cette augmentation complémentaire porterait l'indice total à 0,95, valeur supérieure à la valeur maximale définie dans le RCCZ, ici étant de 0,85.

La dérogation demandée consiste à relever la limite maximale précisée dans le RCCZ.

#### 4 Financement

Le financement se fera par des fonds privés.

#### 5 Avis et remarques de la Commission d'édilité et d'urbanisme

La clause du besoin a naturellement été évoquée, étant entendu le nombre important de nouvelles constructions mises sur le marché ces dernières années.

De même, les infrastructures publiques (accès, écoles, mobilité) sont susceptibles de devoir suivre la même augmentation afin de répondre à leur devoir.

Si la cohérence du projet est évidente, une dérogation ayant pour but de densifier dans de telles proportions cette surface n'est pas considérée comme soutenable.

Les contraintes des standards Minergie ont beaucoup évolué. Il n'est de notre avis plus nécessaire d'augmenter l'indice dans de telles proportions pour construire des ouvrages de qualité ; les épaisseurs d'isolation, les techniques de production d'énergie notamment ne sont plus si onéreuses (dans le domaine de la construction d'ouvrages privés) pour nécessiter une compensation sous forme de bonus.

Le RCCZ nécessite actuellement une refonte, et c'est suite à une réflexion de fond que les plafonds fixés pour les zones pourront être réévalués. Pour l'heure, déroger à l'article 105 pour un PAD d'une telle ampleur correspondrait à estimer que le RCCZ édité en 1998 était incohérent.

## 6 Conclusions de la Commission

La commission retient que la majoration significative de l'indice acquis par la création d'un PAD est suffisante. Une densification avec indice de 0.85 dans une zone n'étant pas le centre urbain trouve sa justification dans le RCCZ.

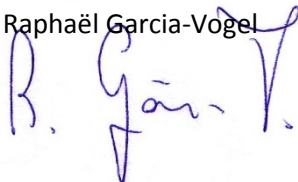
Une dérogation permettant de relever la limite proposée dans le RCCZ (de 0,85 à 0,95 dans le cas de construction selon les standard Minergie) sur une zone d'une telle dimension ne satisfait pas la commission, qui l'estime déraisonnable.

Au vu des arguments de ce rapport et après avoir pris connaissance du message du CM ainsi que du PAD, la Commission vous propose d'approuver l'entrée en matière.

A la majorité de ses membres, la Commission donne un préavis défavorable et vous propose de refuser la validation du PAD « Plantassage secteur ouest » avec demande de dérogation à l'art. 105 RCCZ.

Lu et approuvé par la Commission Edilité et Environnement le 29 janvier 2014.

Le Président

Raphaël Garcia-Vogel  


Le Rapporteur

Gilles Salamin  
