

Commission Edilité & Urbanisme
du Conseil général
de la Ville de Sierre

**Rapport concernant la demande de
prolongation de la décision du Conseil
municipal du 7 avril 2020 d'instaurer
37.4 hectares de zone réservée sur le
territoire communal**

Membres :

Lidia Petrics, présidente
Irène Casimiro, chargée du rapport
Anne-Marie Bonvin
Ralph Guntern
Vincent Duc
Romain Constantin
Marc Makusu
Dave Vuissoz
Jérémie Zuber

Sierre, le 29 janvier 2023

Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Rappel chronologique des zones réservées.....	3
3. Zones réservées : définition et nécessité	4
4. Conclusion de la commission.....	5

1. Introduction

Sur mandat du Bureau du Conseil général, la Commission d'édilité et d'urbanisme (ci-après: la commission) doit :

- Examiner les documents fournis
- Préavis sur l'entrée en matière
- Discuter le détail
- Donner un préavis sur l'objet à traiter
- Rapporter au Conseil général lors de la séance du 15 février 2023

Sur la base des documents suivants :

- Courrier du Conseil Municipal du 17 novembre 2022
- Message du Conseil Municipal du 17 novembre 2022
- Rapport explicatif du 3 novembre 2022
- Décision du Conseil Municipal du 7 avril 2020
- Dossier mis à l'enquête suite à la décision du 7 avril 2020
- Mémo du canton concernant les zones réservées

Pour mener à bien ce mandat, la commission s'est réunie à une seule reprise pour analyser les documents reçus, discuter et décider sur la thématique soumise. Au regard des documents exhaustifs et des rapports de qualité transmis par la Commune de Sierre, la commission a estimé être suffisamment renseignée pour mener à bien son mandat sans devoir faire appel au conseiller municipal en charge du dicastère des constructions ainsi que de l'architecte de Ville. Nous remercions la Commune de Sierre pour le travail effectué jusqu'à ce jour.

2. Rappel chronologique des zones réservées

Le plan des zones (PAZ) et le règlement des constructions et des zones (RCCZ) actuellement en vigueur, homologués en 1998 et 2003, doivent être révisés pour être conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que la loi cantonale sur les constructions (LC). La Commune de Sierre a entrepris ces travaux de révision depuis 2017. L'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ devrait intervenir au plus tard en 2026 selon la municipalité.

Pour mener à bien ces travaux de révision, la Commune de Sierre a décidé le 8 mai 2018 de placer en zone réservée 37,4 hectares se situant sur le territoire communal, ceci pour une durée de 2 ans, prolongeable de 3 ans. Suite à cette décision, la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) est entrée en vigueur en avril 2019. Cette dernière offrait la possibilité aux communes de placer des terrains en zone réservée pour un délai de 5 ans, prolongeable de 3 ans (art. 19 al. 2 LcAT).

La Commune de Sierre a pu bénéficier du nouveau cadre légal cantonal. Le délai des 5 ans de mise en zone réservée des 37.4 hectares arrivera ainsi à échéance le 15 mai 2023. Le Conseil

général sierrois est l'entité compétente au sens de la LcAT pour décider de la prolongation des zones réservées pour une durée de 3 ans.

3. Zones réservées : définition et nécessité

L'art. 15 LAT impose aux communes de définir les zones à bâtir de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour accueillir ses habitants et ses emplois pour les 15 années suivantes. Sur le plan cantonal, c'est le Plan directeur cantonal, adopté le 1^{er} mai 2019, qui définit les besoins des communes en zone à bâtir pour les 15 prochaines années. La Commune de Sierre a été classée en zone B. Ce qui signifie que « la superficie des zones à bâtir dévolues à l'habitat est supérieure aux besoins à 15 ans, mais pas supérieure aux besoins à 30 ans. » Ainsi, la Commune de Sierre n'a pas l'obligation de dézoner des terrains mais d'appliquer des mesures de planification. En d'autres termes, elle doit geler temporairement l'urbanisation de ses zones à bâtir excédentaires, soit environ 30.7 hectares.

Dès l'adoption du Plan directeur cantonal, la Commune de Sierre dispose de 7 ans pour mettre à jour son PAZ et RCCZ, soit jusqu'au 1^{er} mai 2026 au plus tard. Durant cette période, la LAT autorise aux communes de placer des terrains en zones réservées. Le but d'une zone réservée est de permettre aux communes de bloquer temporairement certaines zones à bâtir, pour leur donner le temps de définir le développement souhaité et pour prendre des mesures de planification adéquates sans qu'il ne soit entrepris des constructions qui puissent entraver la révision globale du PAZ et du RCCZ.

En 2018 déjà, la Commune de Sierre avait procédé à une analyse détaillée des terrains qui devaient être affectés aux zones réservées. Ces terrains avaient été identifiés grâce à une méthode à la fois quantitative et qualitative, en fonction de critères techniques (pente, équipement, etc.) et de critères stratégiques (options de développement communales).

Les objectifs suivants sont mis en avant par la Commune de Sierre pour prolonger les zones réservées :

- répondre aux exigences de la LAT en gelant le surplus de zone à bâtir
- éviter le mitage du territoire qui rendrait difficile une urbanisation cohérente et qualitative
- geler les zones à bâtir nécessitant, avant toute construction, l'élaboration de mesures de planification d'ensemble pour garantir une urbanisation rationnelle
- préserver les qualités paysagères caractéristiques de la commune
- permettre des changements d'affectation et/ou mesures de densification au sein de territoires affectés en zone à bâtir et dont la localisation est justifiée.

Il est important de relever que la Commune de Sierre demande au Conseil général de prolonger le maintien des terrains en zones réservées, le périmètre des zones réservées est identique à 2018, soit 37.4 hectares au total. Le périmètre des zones réservées devrait permettre de garantir une surface suffisante pour une future mise en conformité du PAZ avec le dimensionnement exigé par la LAT. Les zones réservées seront abrogées au plus tard conjointement à l'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ. Enfin, il convient de

préciser qu'une zone réservée ne modifie pas l'affectation des zones et qu'elle bénéficie d'un statut temporaire.

4. Conclusion de la commission

La Commune de Sierre travaille activement à la révision du PAZ et du RCCZ. Elle a procédé à une information publique par laquelle elle a communiqué à la population les intentions et stratégie de développement territorial communal sans aller dans le détail du parcellaire. Publié au Bulletin officiel le 30 septembre 2022, les citoyens ont eu 60 jours pour déposer leurs observations. En parallèle, trois parcours de balades urbaines ont été mis en place par la Commune de Sierre. Les conseillers généraux sont régulièrement tenus informés de l'avancement des travaux de révision du PAZ et du RCCZ au moyen de séances d'information.

Selon les indications de la Commune de Sierre (cf. rapport technique du 27 septembre 2022), l'avant-projet devrait être transmis au Canton pour avis de principe au printemps 2023. Une mise à l'enquête publique est envisagée pour le printemps 2024 et une approbation par le Conseil général au printemps 2025. L'homologation de la révision globale du PAZ et du RCCZ devrait intervenir au plus tard en 2026.

D'ici 2026, il est nécessaire d'éviter des développements qui pourraient rendre caduque la révision en cours notamment dans les secteurs dont l'affectation est appelée à évoluer significativement. C'est pourquoi, la commission estime qu'il est impératif de prolonger la décision de la Commune de Sierre concernant la mise en zone réservée de 37.4 hectares jusqu'à l'issue de l'homologation du nouveau PAZ et RCCZ.

La commission remercie la Commune de Sierre pour sa transparence dans l'avancement du dossier de révision du PAZ et du RCCZ ainsi que pour les divers outils de communication mis en place pour informer la population et tient à lui communiquer son soutien dans les prochaines étapes de la révision.

Au vu de ce qui précède, la commission préavise favorablement et à la majorité l'entrée en matière et la prolongation pour 3 ans de la décision du Conseil municipal du 7 avril 2020 d'instaurer 37.4 hectares de zone réservée sur le territoire communal.

Pour la Commission d'édilité et d'urbanisme,


Lidia Petrics
Présidente

Irène Casimiro
Chargée du rapport