
Rapport

**Modification partielle PAZ et RCCZ
« Foulon/Pintset »**

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	5
5	Avis et remarques de la Commission d'édilité et d'urbanisme	5
6	Conclusions de la commission	6

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 le Foulon Pintset à Granges, 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 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
- Cahier des charges n°38 « Granges : Pintset et Foulon »
- Plan d'affectation des zones
- Etude de circulation par Transportplan, du 10 décembre 2013

2 Historique de la procédure

Néant

3 Descriptif du projet

3.1 Cahier des charges

Le cahier des charges fixant les règles d'aménagement précise comme objectif :

- Organiser les possibilités de bâtir pour une utilisation optimale de terrains en tenant compte des contraintes du site.

Avec comme règles impératives et dispositives :

- Câblage de la ligne 65 kW Bramois - Chippis
- Etablir un plan de quartier par secteur
- Création d'une desserte principale intégrant un chemin piétonnier
- Interdire le rehaussement du terrain naturel

Trois secteurs, avec règles spécifiques, sont définis :

- Secteur 1 (zone R2, faible densité)
 - Ordre dispersé ou contigu
 - Hauteur maximale 2 niveaux + attique
 - Densité minimum 0.35, densité maximum 0.5
- Secteur 2 (zone R2, faible densité)
 - Ordre contigu obligatoire
 - Création d'un front de rue continu de logements individuels faisant office de zone de transition avec le cordon boisé et la zone agricole.
 - Hauteur maximale 2 niveaux sans attique
 - Densité minimum 0.35, densité maximum 0.5
- Secteur 3 (zone R3, moyenne densité)
 - Construire de l'habitat groupé
 - Hauteur maximale 4 niveaux
 - Densité minimum 0.7, densité maximum 0.85



3.2 Etude de circulation

L'étude de circulation a permis de déterminer le nombre de places de parc, selon le cahier des charges précisé au chapitre 3.1 :

- SECTEUR 1 : possibilité de réaliser 9 villas individuelles sur des parcelles d'une surface moyenne d'environ 650 m² avec 2 places de parc par villa. Total 18 places de parc.
- SECTEUR 2 : possibilité de réaliser 17 villas contigües sur des parcelles d'une surface moyenne d'environ 500 m² avec 2 places de parc par villa : Total 34 places de parc.
- SECTEUR 3 : possibilité de réaliser 12 immeubles sur 4 niveaux sur des parcelles d'une surface moyenne d'environ 1250 m². Chaque immeuble permet la réalisation d'appartements avec les possibilités suivantes :
 - 1 appartement par niveau, d'environ 220 m², soit au total 48 appartements pour tout le secteur
 - 2 appartements par niveau, d'environ 110 m², soit au total 96 appartements pour tout le secteur.

En admettant 2 places de parc pour la variante avec les grands appartements et 1.5 places de parc pour la variante avec les plus petits appartements, on peut estimer le nombre total de places de parc pour le secteur 3 entre 100 et 150 places.

Par conséquent, le total pour les 3 secteurs est compris entre 150 et 200 places de parc, générant de 375 à 500 mouvements par jour. L'estimation d'affectation des charges sur le réseau permet de conclure que celles-ci n'entraînent pas de problèmes de capacité et que les impacts sur l'environnement sont limités. Un projet d'aménagement de rues en cul-de-sac est proposé.

L'étude précise toutefois que la zone à aménager est fortement dépendante de la voiture individuelle, les autres modes de transports (mobilité douce et transports publics) étant faibles.

4 Financement

Limité à l'extension des réseaux d'eau et d'énergie, le solde étant à charge des requérants et futurs propriétaires.

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

Cette demande de modification de PAZ est-elle si importante dans ce secteur ou est-ce simplement la menace de l'introduction de la nouvelle LcAT qui pousse à ouvrir une nouvelle zone avant l'entrée en vigueur de celle-ci ? Les infrastructures publiques sont-elles en adéquation avec cette augmentation de logements dans cette zone ?

La LAT n'interdit pas l'ouverture de nouvelles zones à bâtir. Le calcul de capacité des zones à bâtir actuelles permet également l'ouverture de telles zones. Le nombre de projets en cours sur le territoire sierrois a une influence non négligeable sur le calcul de capacité des zones. Par conséquent, il est judicieux d'anticiper et de planifier des nouvelles surfaces pour les 15 prochaines années.

La commission comprend les intérêts de la Bourgeoisie et de la Commune à proposer de nouvelles zones constructibles ; en revanche elle émet des réserves quant à la pertinence du lieu et du moment choisis, étant entendu le sens à retenir des LaT existantes et futures.

L'entrée en vigueur de la future LcAT a poussé la Municipalité à agir rapidement. Les dispositions d'application de la future loi n'étant pas encore connues, une zone n'aurait éventuellement pas pu être ouverte avant quelques années, le temps de l'élaboration du plan directeur et de son approbation.

A l'heure actuelle, Granges est déjà desservi par des lignes de bus. Une étude de circulation a été menée en décembre 2013, précisant que la charge de trafic n'est pas critique.

La nouvelle zone du Foulon n'est cependant pas encore desservie aujourd'hui par des bus puisqu'elle est en zone agricole. A relever qu'une éventuelle ouverture de la gare de Granges située à quelques minutes à pied plaide en faveur de cette nouvelle zone. La mise en service de transports publics ne peut être garantie. La demande de la part des futurs utilisateurs ne pouvant être déterminée a priori et l'intérêt des transporteurs n'étant pas évaluée, la Commission retient que le concept « mobilité » est pour l'heure particulièrement limité.

La Commune et la Bourgeoisie ont eu des discussions avec les compagnies propriétaires des lignes à haute tension. La ligne BKW peut être maintenue en plein air comme actuellement, car la distance inconstructible de 30 mètres à l'axe de la ligne comme exigé dans l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) est respectée.

La ligne FMV-Valgrid qui passe au milieu du secteur peut techniquement être enfouie.

Cependant, des études supplémentaires devront être menées à ce sujet, notamment une étude de câblage qui devra être soumise à l'Inspection fédérale des installations à courant fort (ESTI) pour homologation.

Les mesures anticipées des Corrections du Rhône (R3) ont été mises à l'enquête publique. Elles permettront de sécuriser toute la zone de Foulon/Pintset et de rendre constructible ce périmètre.

Au nord du secteur « Foulon/Pintset » se situent des mesures de compensation liées au canal de la Rèche. Une zone de compensation nature est ainsi prévue.

6 Conclusions de la commission

La Commission retient que le projet est réalisé précipitamment de manière à anticiper les potentielles restrictions qui s'appliqueront lors de l'introduction de la nouvelle LcAT.

La Commission peut soutenir une mise en zone à construire, ce d'autant plus qu'elle correspond à une extension d'une zone actuellement bâtie. En revanche elle n'est pas convaincue par l'adéquation avec les besoins et estime les infrastructures inadaptées à la venue de plus de 300 habitants dans cette zone.

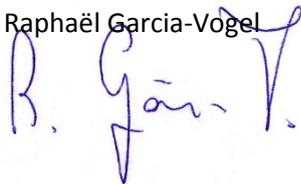
Au vu des arguments de ce rapport et après avoir pris connaissance du message du CM ainsi que du projet, la Commission vous propose d'approuver l'entrée en matière.

A la majorité de ses membres, la Commission donne un préavis favorable et vous propose d'accepter la modification partielle du PAZ et du RCCZ « Foulon/Pintset ».

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

Le Président

Raphaël Garcia-Vogel



Le Rapporteur

Gilles Salamin

