

Rapport

de la Commission du Développement Durable (CDD)
du Conseil Général

Concernant

La modification partielle du PAZ et du RCCZ « Foulon/Pintset »

Janvier 2014

Membres de la Commission du Développement Durable (CDD)

Joseph Bellwald

David Bilgischer

Michel Emery

Ralph Güntern

Julien Kaeser

Robert Métrailler

Laura Salamin

Kilian Steiner

Noé Zufferey

Table des matières :

1. Mandat de la Commission
2. Présentation
3. Discussion - Conclusion

1. Mandat de la Commission

Suite au message du Conseil Municipal de décembre 2013 concernant la modification partielle du PAZ et du RCCZ « Foulon/Pintset », le bureau du Conseil Général a confié le mandat suivant à la Commission du Développement Durable (CDD) :

- ³⁵₁₇ examiner les objets et les documents soumis du point de vue spécifique à la commission
- ³⁵₁₇ préavis sur l'entrée en matière
- ³⁵₁₇ discuter le détail
- ³⁵₁₇ donner un préavis sur l'objet en question
- ³⁵₁₇ rapporter au Conseil Général lors de la séance du 26 février 2014

Les membres de la CDD remercient Jean-Paul Salamin, Conseiller Communal, pour ses précieuses explications sur l'objet de la modification partielle du PAZ et du RCCZ « Foulon/Pintset ». La CDD a examiné l'objet en question d'un point de vue axé sur l'environnement, l'énergie et le développement durable.

2. Présentation

Depuis quelques années déjà, la Commune et la Bourgeoisie de Sierre avaient pour projet de faire une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) pour la zone de « Foulon/Pintset ». Cette proposition avait déjà été formulée lors de l'extension du Golf et de l'aménagement du Lac de la Corne, deux premiers projets réalisés par étape. L'agrandissement du Golf et l'aménagement du Lac de la Corne ayant été réalisé, il est possible maintenant de porter à l'ordre du jour du Conseil Général la zone.

La zone du « Foulon/Pintset » se trouve entre le Golf et le quartier des Ronques, deux zones déjà construites. Elle est d'ailleurs déjà desservie par la « Route de la Jonction », route qui avait été bâtie lors l'extension du Golf en prévision de la construction d'un nouveau quartier proche du Golf (Voir étude du bureau de Pierre Schweizer et de Transportplan).

La zone de « Foulon/Pintset » se trouve sur des terrains n'ayant aucune valeur en termes d'agriculture ou d'assolement. Les surfaces d'assolement, conséquences du Plan Wahlen, représentent les terres utilisables pour l'agriculture en cas de guerre. Un certain quota de surface d'assolement est exigé des communes. Quand le golf a été réalisé, la commune a pu bénéficier de surfaces d'assolement supplémentaires, situées entre le départ du Golf et le green. En ce qui concerne la notion de cœur agricole, la nouvelle LAT impose au Canton de mettre en place des zones « loisirs et nature ». Suite à un processus de planification agricole, l'objectif était de pouvoir faire bénéficier les agriculteurs de grandes surfaces leur permettant de pouvoir travailler sans être « dérangés ». Ils désirent ainsi de grands terrains appelés des « cœurs agricoles ». Le périmètre de « Foulon/Pintset » n'a aucune valeur pour les agriculteurs.

Le Canton a la volonté d'aménager des autoroutes vertes. Dans le PAZ de « Foulon/Pintset » de tels espaces sont prévus puisqu'à la hauteur de la Colline de Pintset, des zones vertes entourent un bisse. La compensation environnementale est ainsi préservée. De plus, le fait que les dangers relatifs à Rhône 3 sont résolus par le Canton permet également la présence de zones vertes au Nord de la zone, puisqu'aux abords du Canal de la Rèche, une sur-largeur verte de compensation est prévue. Cette sur-largeur n'aurait de toute façon pas pu accueillir des constructions puisque qu'une ligne de haute-tension passe au-dessus de cette zone.

Concernant la seconde ligne à haute-tension (Valgrid), elle devrait être enfouie si le PAZ est accepté. L'enfouissement de cette ligne est une condition sine qua non pour la suite du projet. Le tracé de la route dans l'axe « Est-Ouest » passe sur le tracé prévu pour l'enfouissement de la ligne à haute-tension. Cette ligne permet ainsi de fixer la route et de proposer une première division au terrain.

Une seconde division est effectuée en fonction de la rangée de villas déjà existantes du quartier des Ronques bordant la zone de « Foulon/Pintset ». Afin de ne pas dévaloriser la zone villa déjà existante, il a été prévu d'y accoler une nouvelle rangée de villas dispersées. Les immeubles dotés chacun de quatre niveaux au maximum (12 m de hauteur), quant à eux, ne seront pas construits directement auprès des villas existantes. De plus, après discussion avec certains opposants, il a été décidé qu'aucune butte ne sera construite et que les villas nouvellement érigées ne posséderont pas plus de deux niveaux avec attique. Ainsi le changement de zones propose différentes zones de densité.

Le village de Granges est un village en plein développement. Les infrastructures devraient arriver à accueillir une nouvelle population. Le futur agrandissement de l'école de Granges a pris en compte l'arrivée de nouveaux habitants. Par conséquent, les infrastructures du village ne devraient pas souffrir d'un problème de capacité. En ce qui concerne les transports publics, la réouverture de la gare de Granges pourrait proposer des possibilités intéressantes au niveau de l'offre en faveur des habitants dont le nombre croît depuis plusieurs années. La pétition actuellement en circulation pour cette réouverture pourrait favoriser une telle décision.

Selon les informations transmises par la Commune, « La Bourgeoisie ne joue pas un rôle de promoteur dans ce projet. Elle travaille en collaboration avec la Commune en investissant dans des projets pour la collectivité publique, notamment Technopôle et la zone industrielle de Daval. La Bourgeoisie veut répondre à une dizaine de demandes de la part des familles bourgeoises. Elle s'investit dans des projets pour la collectivité publique. Aujourd'hui la Ville peut difficilement ouvrir une zone à bâtir pour des particuliers par contre elle est intéressée à travailler avec la Bourgeoise dans le but de développer un quartier bien planifié et de permettre aux jeunes familles l'accès à la propriété. C'est pour cela que la Bourgeoisie se poserait comme régulateur du marché. Un promoteur privé ferait un tout autre calcul de rendement et de spéculation. » (Réponse de la Commune le 24 janvier 2014)

.

3. Discussion - Conclusion

La modification partielle du PAZ et du RCCZ « Foulon/Pinstet » a suscité un vif débat au sein de la CDD et ne suscite pas une adhésion unanime des membres de la commission. En effet, les aspects relatifs au respect de la LAT, à la clause du besoin et à l'opposition de Valgrid SA, concernant l'enfouissement de la ligne à haute tension, ne sont pas convaincants pour une partie de la commission. Pour ces membres, une densification serait plus judicieuse sur des parcelles déjà en partie construites (Crête Nanchen, Les Ronques, Crête Blanche, Pré Blandin, etc...), afin de limiter le mitage du territoire. Ils remettent également en question le rôle de régulateur du marché, attribué à la Bourgeoisie, dans la mesure où les prix futurs qui devraient être proposés, ne devraient se situer que très légèrement au-dessous du marché. L'impact sur le marché immobilier resterait marginal. Même si rien ne permet d'affirmer avec certitude que la gare de Granges puisse être ouverte ces prochaines années, une telle décision apporterait cependant une valeur ajoutée incontestable au niveau du développement des transports publics, à ce jour cruellement insatisfaisant.

Malgré ces éléments, la majorité de la commission se prononce favorablement pour ce projet car c'est un projet cohérent qui s'intègre dans un ensemble déjà construit. Le projet, déjà réfléchi depuis longtemps, apparaît comme une suite logique au quartier des Ronques. En effet, le côté Est du futur quartier « Foulon/Pintset » est bordé par le quartier existant des Ronques, tandis que du côté Ouest, il sera voisin au Golf de Sierre. De plus, l'accès à cette zone est déjà garanti par une route de contournement déjà disponible. De plus, la zone ne démontre aucun intérêt pour l'agriculture et les terrains d'assolement. Pour la majorité de la commission, ces arguments vont dans le sens de la nouvelle LAT qui privilégie de bâtir dans des zones déjà construites et aménagées.

En ce qui concerne la clause du besoin, elle peut être démontrée. Selon la Commune, le Canton ne dispose pas suffisamment de surface à bâtir pour les 15 prochaines années. En changeant le PAZ de « Foulon /Pintset », la Commune remplit ainsi la clause du besoin en mettant à disposition des terrains pour des villas et des petits bâtiments.

L'enfouissement de la ligne à haute-tension existante est la condition sine qua non de la suite du projet. Les membres favorables à la modification partielle du PAZ mettent aussi en avant l'avantage d'avoir un seul propriétaire des terrains, la Bourgeoisie de Sierre. De plus, en étant la seule propriétaire, la Bourgeoisie, représentante d'une collectivité publique, revêtira le rôle de régulateur du marché. Elle pourra ainsi éviter la thésaurisation, la spéculation et le mitage du territoire, contrôler la cohérence de l'ensemble de la zone et procéder à un morcellement parcellaire par étapes. La majorité des membres de la commission sont ainsi convaincus du sérieux de la Bourgeoisie de Sierre et de son souci de valorisation du patrimoine. De plus, l'indice contraignant de la densité garantit un développement harmonieux de la zone.

Eu égard à ce qui précède, la CDD propose d'accepter l'entrée en matière et la modification partielle du PAZ « Pintset/Foulon » pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

1^{ère} condition : Le cahier des charges, pour zones à aménager n°38 Granges : « Pintset et Foulon », doit être contraignant et ne pourra être modifié ultérieurement. Il faut comprendre par-là ; La localisation du périmètre et des secteurs, l'objectif d'aménagement, les règles impératives, les règles dispositives et les contraintes liées à la répartition des secteurs 1, 2 et 3.

2^{ème} condition : En cas de maintien du recours de Valgrid, concernant l'enfouissement de la ligne à haute tension, les zones concernées doivent retrouver leur affectation actuelle.

Ainsi lu et approuvé, le 28 janvier, à l'unanimité des membres présents.

Le président
Robert Métrailler

Le rapporteur
Laura Salamin