



Rapport

Préavis municipal : No 2022/11

Concernant l'adoption du Plan d'affectation communal et son règlement.

Monsieur le Président, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers municipaux, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

Lors de la séance du mardi 4 octobre dernier, la commission ad-hoc en présence de Madame la conseillère et Messieurs les conseillers Marie-Florence Perdris Schwegler, Jean-Robert Barraud et Nils Baertschi, s'est penchée sur le préavis 2022/11, relatif à l'adoption du Plan d'affectation communal et son règlement.

Elle remercie Monsieur Alexandre Widmer, Conseiller Municipal en charge du dicastère et Monsieur Julien Coinchon du bureau Jaquier Pointet SA Géomètres brevetés, pour leur participation à cette séance, leur présentation et pour les réponses aux nombreuses questions de la commission.

Le préavis a été remis dans le délai prévu par le règlement communal.

La commission ad-hoc doit rapporter sur le préavis 2022/11 et en particulier les documents suivants.

1. Le plan d'affectation communal
2. Le plan fixant les limites de constructions
3. La délimitation de l'aire forestière
4. Le règlement communal sur le plan d'affectation communal et la police des constructions
5. Les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité

Plan d'affectation communal Village 1 :2000

Le plan à l'échelle 1 :2000 montre clairement les limites des 14 zones d'affectations du PACom, ainsi que les informations liées au patrimoine et à l'environnement.

Hormis 2 bâtiments en zone agricole, la totalité des constructions recensées architecturalement est contenue dans la zone centrale (anciennement zone village).

Les habitations en périphérie précédemment incluses dans la zone village (route en Pierre, Petite Oches, Route des Tuileries, Chemin de la Outre et la partie Nord du village) Ainsi que le quartier des villa (anciennement zone villa faible densité) sont

regroupé sans distinction en une unique zone, la zone d'habitation de très faible densité.

Plan fixant les limites de constructions 1 :2000

Le plan à l'échelle 1 :2000 montre les nouvelles limites de construction au domaine public. Les limites de construction se sont en règle générale rapprochées et incorporent bon nombre de bâtiments en alignant les limites avec les façades. Cette refonte à l'avantage de supprimer le chevauchement de limites avec des bâtiments et ainsi permettra la reconstruction de bâtiment avec la même emprise au sol.

Plan de délimitation de l'aire forestière 1 :5000

Le plan à l'échelle 1 :5000 représente le plan d'ensemble de la commune avec une représentation des zones forestières. Il précise également les limite de construction en lien avec les zones de forêt sous l'église et de la Route en pierre.

Règlement communal sur le plan d'affectation communal et la police des constructions

Par rapport au règlement précédent datant de 2003, le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions est d'une très grande précision.

Art.4 Zone centrale

Le degré de précision semble nécessaire pour garantir une unité de construction dans la zone centrale 15 et le secteur de protection du site bâti 17 et laissera très peu de manœuvre aux architectes. Un tel degré de précision risque d'amener un nombre important de demande de dérogation et autant de possibilités d'opposition à traiter.

Art 5 Zone d'habitation de très faible densité

Le règlement concernant la zone d'habitation de très faible densité est un peu moins directif, mais laisse la commission ad-hoc songeuse.

En effet, par regroupement des zones, aucune différenciation n'est faite entre les parcelles de l'ancienne zone village et celles de l'ancienne zone villa.

Le règlement semble relativement cohérent pour l'ancienne zone village et sa proximité avec la zone centrale, mais est en parfait décalage avec le bâti existant du quartier des villas.

En effet, les exigences aux toitures (pente de 30° et toit asymétriques interdits) font que au moins 51% des villas existantes sont non conformes au nouveau règlement. Certes ces dernières ne doivent pas être adaptées au nouveau règlement, mais les futures constructions ne seront pas en adéquation avec le bâti existant.

Pour exemple, un bâtiment de 2 niveaux de 16mx16m est envisageable sur une parcelle de 1500m². Avec une hauteur de corniche de 6m le toit atteindra comme il n'y a pas de hauteur limite au faîte entre 10,7 et 14m en fonction de la pente.

Il est également regrettable d'imposer un type de couverture en raccord avec la zone centrale 15 alors que le quartier des villas est à plusieurs centaines de mètres du centre du village.

La limite de construction de 4m à la propriété voisine en lieu est place des 6m de l'ancien règlement ne se justifie pas avec un IUS de 0.35, et semble faible pour la dimension des bâtiments pouvant être construits.

Articles suivants

La commission ad-hoc n'a pas de remarques particulières à faire concernant les autres articles du règlement

Oppositions

Les oppositions sont bien documentées dans le préavis. Les réponses de la Municipalité sont claires et bien étayées. Cette dernière propose de lever l'ensemble des oppositions.

Il est à noter que les opposants auront un délai de recours de 30 jours à compter de l'adoption du PACom par la conseillère d'Etat Christelle Luisier.

Sur la base de ce qui précède la Commission ad-hoc, vous propose :

1. D'adopter le Plan d'affectation communal
2. D'adopter le Plan fixant la limite de construction
3. D'adopter la Délimitation de l'aire forestière
4. D'amender le règlement communal pour tenir compte de la spécificité du quartier des villas les amendements vous sont proposés ci-après
5. D'approuver le règlement communal amendé
6. De réserver l'approbation du Département des institutions et du territoire
7. D'adopter les réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de lever les oppositions maintenues

Proposition d'amendements

Art. 5 Zone d'habitation de très faible densité

5 Distances aux limites

¹La distance entre un bâtiment nouveau et la limite de propriété est de 4.00 mètres, de 6.00 mètres pour le quartier des villas

7 Toitures

²Les toitures seront couvertes de tuiles dont la forme et la couleur s'harmonisera avec celle des toitures de la zone centrale 15 LAT, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations solaires.

Pour le quartier des villas, le type de couverture s'harmonisera avec les bâtiments avoisinants.

⁴La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°. Pour le quartier des villas entre 17°(30%) et 45°.

Annexe II – Glossaire

Ajouter la définition du quartier des villas :

Quartier contenant les parcelles :

348,349,350,78,329,328,353,79,330,336,339,340,341,354,355,377,391,392,393,356,
380,379,369,368,367,366,365,370,371,372,373,374,375,410,411,412,413,327

Fait à Giez, le 7 octobre 2022

Pour la Commission ad-hoc, le rapporteur

Nils Baertschi

