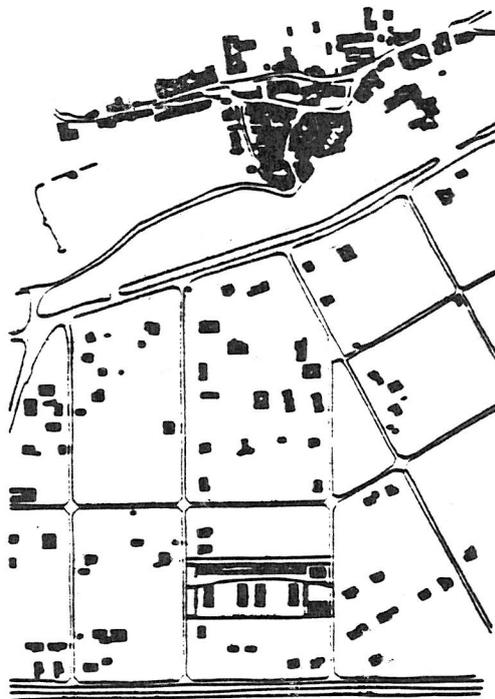


HABITAT GROUPE A SAILLON

plan de quartier

pont-du - traux



ENQUETE PUBLIQUE

parcelles n° 824 & 825

propriétaire :

caisse de prévoyance du personnel enseignant
de l' instruction publique et des fonctionnaires
de l'administration du canton de Genève.

TABLE DES MATIERES

1.	AVANT-PROPOS	PAGE 3
2.	REFERENCE CADASTRALE	PAGE 3
3.	RELATION AU RCC	PAGE 3
4.	ANALYSE DU SITE	PAGE 6
5.	OBJECTIFS DU PLAN DE QUARTIER	PAGE 7
6.	REGLEMENT DE QUARTIER	PAGE 7
7.	ANNEXES	PAGE 13

1. AVANT-PROPOS

Le maître de l'ouvrage est la CIA (Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève). Il s'agit d'une corporation de droit public et une institution du 2° pilier au sens de la LPP.

Celui-ci désire construire un ensemble de logements destinés à la location, au lieu-dit "Pont-du-Traux". Une demande de subventionnement fédéral pour logements sociaux sera présentée à l'Office Fédéral du Logement.

Un concours sur invitation à huit architectes a été organisé. Le présent projet est issu de ce concours. Il en a obtenu le premier prix.

2. REFERENCE CADASTRALE

Voir plan n°2 Périmètre du plan de quartier et extraits de cadastre page suivante.

Les parcelles concernées par le présent plan de quartier sont les suivantes :

n° 824	surface	2'890
n° 825	surface	<u>7'496</u>
total		10'386

Aucune servitude ne grève lesdites parcelles.

3. RELATION AU RCC

Le règlement communal des constructions (RCC) et plan de zones en vigueur actuellement (Homologué par le Conseil d'Etat le 12 mars 1976) classent les parcelles 824 et 825 en zone d'habitat collectif sur la partie ouest ($u = 0.5$) et en zone d'habitat individuel ($u = 0.35$) sur la partie est.

Le futur RCC, approuvé par le Conseil Communal le 29 avril 1988, et en phase d'homologation par le canton, prévoit cependant le classement du secteur en habitat individuel.

La procédure suivie, à savoir le dépôt d'un plan de quartier, a été décidée conjointement par le maître de l'ouvrage, la Commune de Saillon et le Canton du Valais.

Comm. de SAILLON		Mutation No 1	
nom local : AU PONT DU TRAUX			
au m ²		Mutations P.J. ou No	
Surface par nature, m ²		Mentions	
Nature des immeubles		ANNOTATIONS (art. 814 CC excepté)	
TAXES		SERVITUDES ET CHARGES	
Biens-fonds		NEANT	
Bâtiments		NEANT	
Titre		P.J. No	
achat		3020	
dévol		17290	
achat		8.9.45	
Date		17.IV.89	
PROPRIÉTAIRES		1211 Genève 8.	
BOUVIN Robert d'Eugène, 100 hoise		38	
CIA "CAISSE DE PREVOYNACE DU PERSONNEL ENSEIGNANT DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE ET DES FONCTIONNAIRES DE L'ADMINISTRATION DU CANTON DE GENEVE		Georges	
Surface totale m ²		7'496	
habitation		27	
jardin		7'469	
30.+		224'070	
5'930		5'930	

Surface totale m ²	Nature des Immeubles	Surface par nature, m ²	TAXES		Mutations P.J. ou No	MENTIONS
			au m ²	Biens-fonds		
2'890	jardin arborisé	2'890	30.-	86'700		NEANT

PROPRIÉTAIRES

~~BONJAN Robert d'Eugène y les héritiers~~
 "CIA "CAISSE DE PREVOYNACE DU PERSONNEL ENSEIGNANT DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE ET DES FONCTIONNAIRES DE L'ADMINISTRATION DU CANTON DE GENEVE

Titre	Date	P.J. No	ANNOTATIONS (art. 814 CC excepté)
achat dévolu	8.9.45	3020	NEANT
achat	17.IV.89	17290	

SERVITUDES ET GAGES IMMOBILIAIRES: NEANT

MARTIGNY, le 9 X 89
 LE CONSERVATEUR
a. Paul

4. ANALYSE DU SITE

4.1. ANALYSE REGIONALE

Le Bourg de Saillon est un site classé d'importance nationale. Sa position géographique et la topographie du site en font un élément essentiel de la plaine du Rhône entre Martigny et Riddes.

Sur l'autre versant se dessine la silhouette des montagnes, dominée par la Pierre-à-Voir.

Entre deux, s'étend la plaine, à vocation agricole principalement.

Ce vaste territoire a cependant été investi, durant les deux dernières décennies, par l'habitat, sous forme de villas individuelles, en ordre dispersé, "voraces" en terrain et de faible qualité urbanistique : absence d'espaces collectifs et de points de référence, gestion difficile des rapports de voisinage.

Le présent plan de quartier occupe deux parcelles au coeur de cette zone villas. Le chapitre suivant "objectifs du plan de quartier" expliquera la réponse du projet à l'analyse précitée.

4.2. INFRASTRUCTURES ET VOIRIE EXISTANTES

L'accès au quartier est assuré par deux chemins de desserte (parcelles n° 829 et 469), respectivement en bordure ouest et est.

L'eau, les égouts, l'électricité, le téléphone et le téléréseau sont situés sur ces voiries.

4.3. CONTRAINTES

La nappe phréatique est proche de la surface, entre -1.0 et -2.20 du terrain naturel.

Les terrains sont constitués par des dépôts superficiels (limon de crue - formations marécageuses), reposant sur une alternance irrégulière de bancs graveleux très fermes et de couches sablo-limoneuses moins résistantes.

Les constructions devront comporter un radier général et être peu profondes. La portance des sols devra être améliorée par un coffre de gravier (voir rapport géotechnique du bureau BEG SA Vétroz du 18.10.1989 et celui du bureau Pascal Tissières du 16.05.1991).

Les vents dominants de l'ouest - nord-ouest sont très fréquents et sont à prendre en compte impérativement dans l'implantation des constructions, de leurs prolongements extérieurs, et de la végétation.

5. OBJECTIFS DU PLAN DE QUARTIER

Le présent plan de quartier veut :

- proposer une occupation "alternative" du territoire par de l'habitat groupé au lieu de construction individuelle;
- définir par un espace collectif majeur un centre de convergence à la zone villas située entre les Bains de Saillon et l'accès au village depuis Saxon;
- assurer des relations visuelles avec les éléments prépondérants du site;
- harmoniser le nouvel ensemble avec le bâti existant voisin;
- offrir un habitat de qualité, dans sa composition d'ensemble, ses qualités d'adaptabilité et ses prolongements extérieurs.

6. REGLEMENT DE QUARTIER

Art.1 : Document légaux

Les documents suivants forment dans un ensemble le plan de quartier et auront force légale :

- le présent dossier
- les plans n° 1 Situation 1:25'000
 n° 2 Périmètre du plan de quartier
 n° 3 Site

n° 4	Situation - Image finale
n° 5	Coupes-Hauteurs
n° 6	Densités et affectations
n° 7	Circulation et parkings
n° 8	Espaces extérieurs - Infrastructures

Le plan n° 5 Coupes-Hauteurs (dans l'expression des façades) a une valeur indicative.

Ci-après sont annexées des réductions des plans afin de faciliter la lecture et la compréhension du dossier.

Font foi cependant les plans originaux déposés à la Commune de Saillon.

Art.2 : Implantation générale

Voir plan n° 4 Situation - Image finale

L'implantation générale permettra une réalisation conforme à l'image finale donnée par le plan n° 4.

Cependant, pour permettre l'adaptation du projet définitif, les cotes de distance aux limites sont à considérer comme cotes minimales. Celles-ci pourront, si nécessaire, être plus importantes.

Art. 3 : Etapes de réalisation

Il est prévu de réaliser la totalité du quartier en une étape.

Si des critères économiques, réglementaires ou autres imposent une réalisation par étapes, la cohérence de l'ensemble doit être assurée notamment en débutant la construction par la partie est du quartier.

Art. 4 : Hauteurs

Voir plan n° 5 : Coupes-Hauteurs

Le niveau de référence 0.0 correspond à l'altitude de 466.10m. Le nombre de niveaux et les cotes maximum figurant sur la planche n° 5 ne devront en aucun cas être dépassés, à l'exception des superstructures techniques (ventilations, machineries d'ascenseur par exemple). Cependant, pour permettre l'adaptation du projet définitif, celles-ci pourront être inférieures.

Art. 5 : Calcul de l'indice

Voir plan n° 6 : Densités et affectations

L'indice moyen u sera pour l'ensemble du quartier égal à 0.5, ce qui représente une surface brute de plancher de $0.5 \times 10'386.0 = 5'193 \text{ m}^2$.

Le mode de calcul des surfaces brutes de plancher se fera selon l'art. 83 RCC.

Art. 6 : Affectations

Voir plan n° 6 : Densités et affectations

L'affectation principale du quartier est l'habitat. Il est prévu, sur la place dite "du Pont-du-Traux", un bâtiment à usage collectif.

De plus, dans le but de favoriser la vie sociale du quartier, d'autres affectations telles que commerces, bureaux ou artisanat pourront être autorisées dans la mesure où ces activités ne perturbent pas le voisinage.

Art. 7 : Circulations et parkings

Voir plan n° 7 : Circulations et parkings

Le principe posé est d'exclure du quartier toute circulation véhicules, celle-ci étant rejetée en périphérie.

Les accès occasionnels indispensables (police, pompiers, déménagements, entretien...) sont cependant tolérés.

Les besoins en places de parc sont assurés par un parking couvert sis au nord de la parcelle et un parking extérieur à l'ouest.

Les places de parc extérieures auront un revêtement perméable ou semi-perméable.

Les valeurs limites de l'OPB, en particulier pour les parkings, seront respectées. Si les valeurs limites sont dépassées après réalisation, les dispositions seront prises pour les faire respecter.

Art. 8 : Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité II, au sens de l'art. 43 OPB, sera respecté.

Art. 9 : Espaces extérieurs publics

Voir plan n° 8 : Espaces extérieurs - Infrastructures

Les espaces extérieurs publics définis sur le plan n° 8 pourront être accessibles aux non-résidents du quartier. Les modalités d'utilisation et d'exploitation seront à préciser ultérieurement.

Art. 10 : Infrastructures

Voir plan n° 9 : Espaces extérieurs - Infrastructures

La réalisation des réseaux intérieurs au quartier, ainsi que le raccordement aux réseaux communaux sont à la charge du propriétaire.

Les eaux pluviales, ainsi que les eaux de drainage, seront collectées séparément jusqu'à la sortie des bâtiments; elles seront infiltrées dans la nappe au moyen de tranchées ou puits d'infiltration. En cas d'impossibilité, elles seront dirigées vers un exutoire naturel.

Les eaux usées seront raccordées séparément au collecteur public.

Art. 11 : Abris

La construction d'abris de protection civile sera conforme aux directives de l'OCPC.

Art. 12 : Options architecturales et constructives

Voir planche n° 5 : Coupes-Hauteurs

Les options architecturales et constructives seront conformes aux principes esquissés dans la planche n° 5.

Art. 13 : Procédure

Pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments, l'obtention d'une autorisation de construire est nécessaire selon la procédure légale.

Art. 14 : Dispositions finales

Le Conseil communal veille à l'application du présent règlement.

Le règlement communal des constructions fait foi pour tous les cas non prévus ici.

Art. 15 : Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès homologation par le Conseil d'Etat.

Le présent plan de quartier a été approuvé par le propriétaire
le

Le propriétaire :

Le présent plan de quartier a été approuvé par le Conseil
Communal le

Le Président :

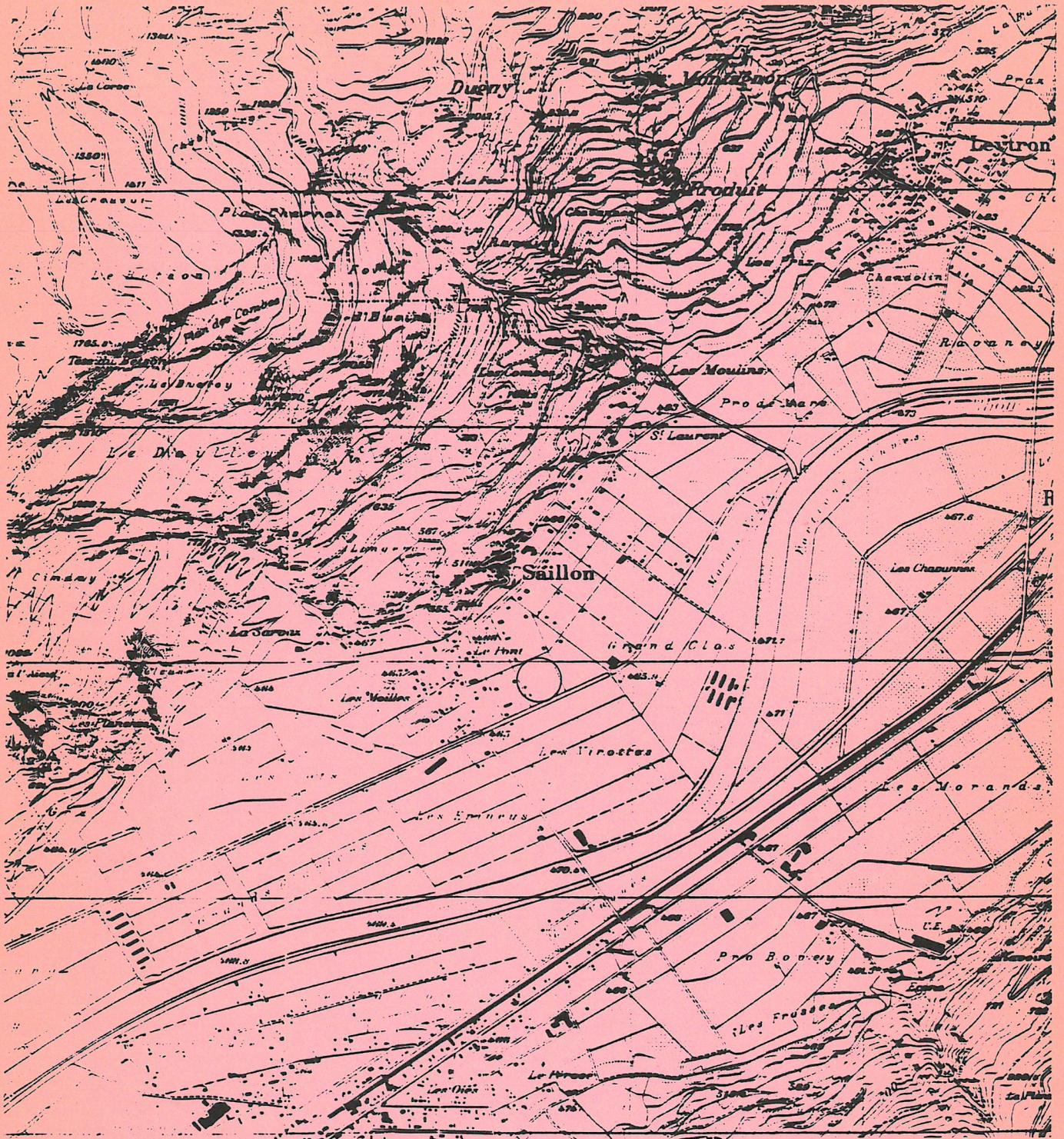
Le Secrétaire :

Le présent plan de quartier a été approuvé par le Conseil
d'Etat le

Le Président :

Le Chancelier :

7. ANNEXES



SITUATION

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825

MAITRE DE L'OUVRAGE : CIA GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE

DESS : 17.05.1991

108

ECH : 1 / 25 000

(I - 8)

MODIFICATIONS

1

A4

PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE

DESS.: 17.05.1991

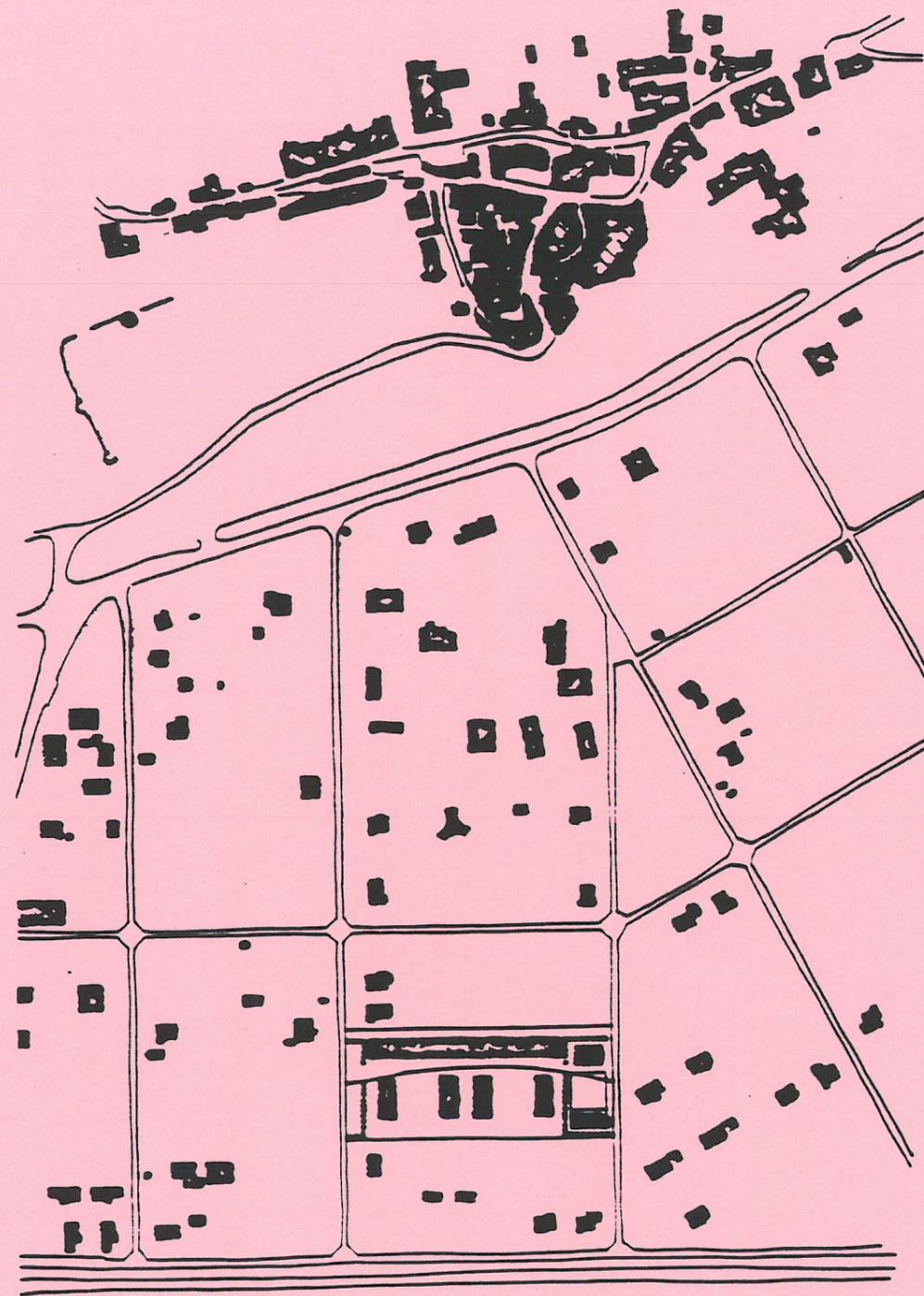
108

ECH. : 1/500

(I_8)

MODIFICATIONS:

2



SITE

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825

MAITRE DE L'OUVRAGE : CIA GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE

DESS : 17.05.1991

108

(I_8)

MODIFICATIONS

3

A4

SITUATION - IMAGE FINALE

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE	DESS.: 17.05.1991	108
	ECH. : 1/500	(I_8)
MODIFICATIONS:		4

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - enquête publique

DESS.: 17.04.91

108

PLAN

ECH. : 1/500

(1 - 8)

MODIFICATION

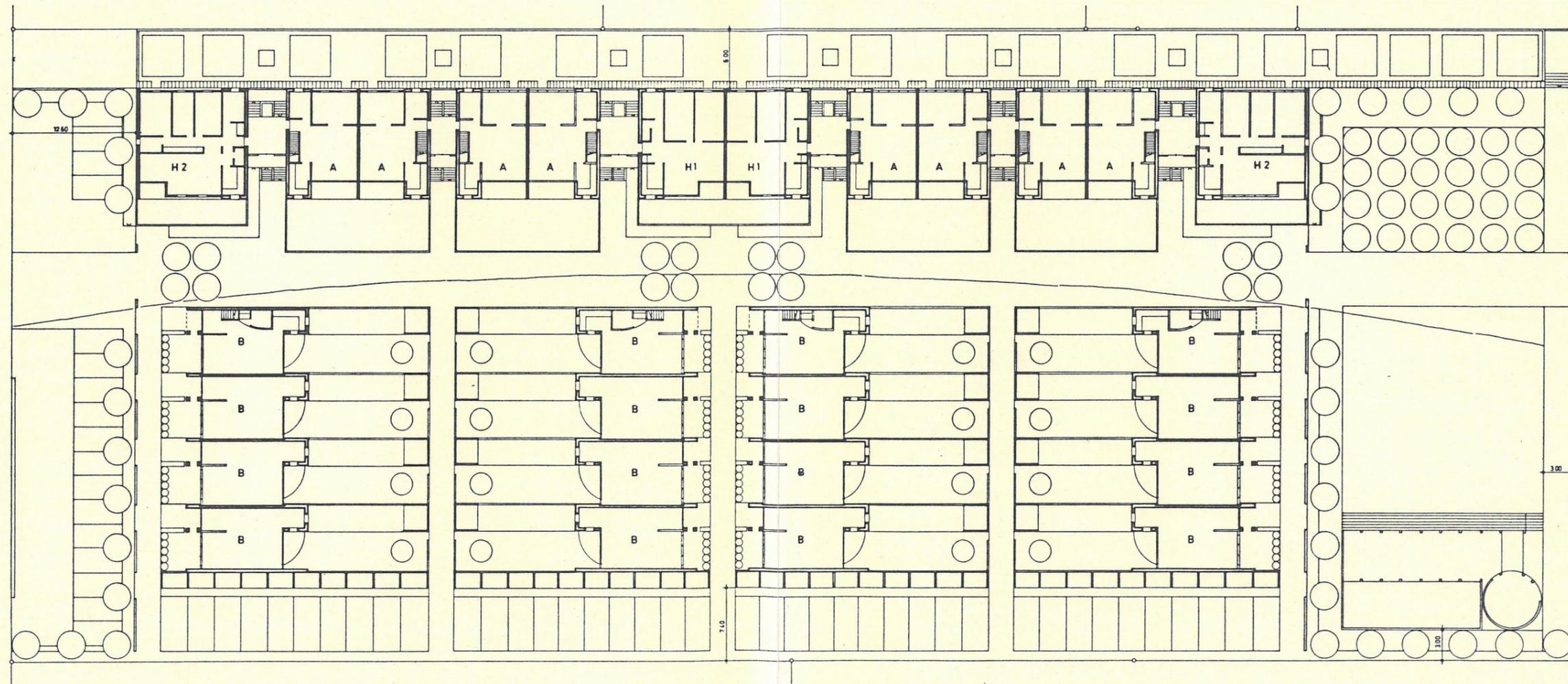
4

0.500 m²

FABRICE FRANZETTI ARCHITECTE EPF/SIA AV DE LA GARE 38 1920 MARTIGNY

026 77 80 88

SITUATION-IMAGE FINALE



COUPES - HAUTEURS

ALTITUDE DE REFERENCE : 0.00 = 466.10

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE	DESS.: 17.05.1991	108
	ECH. : 1/500	(I_8)
MODIFICATIONS:		5

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - enquête publique

DESS.: 17.04.91

108

FACADES - COUPES

ECH.: 1/500

(1.8)

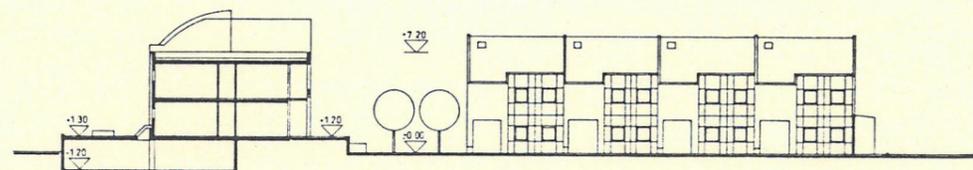
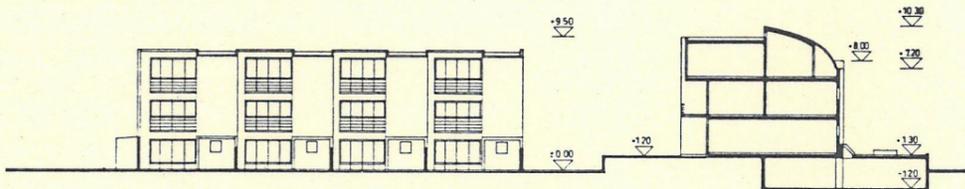
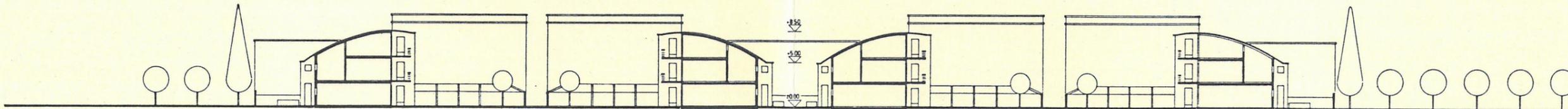
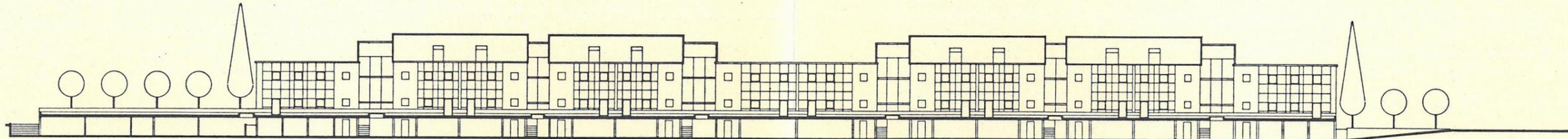
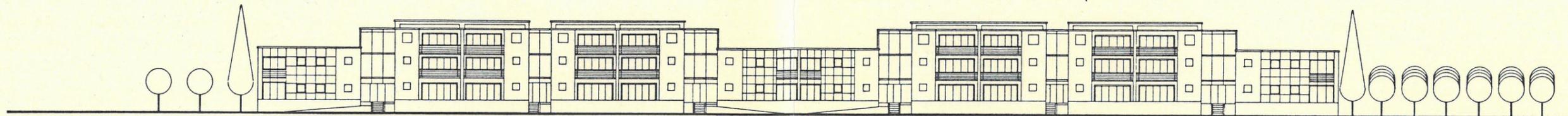
MODIFICATIONS

5

FABRICE FRANZETTI ARCHITECTE EP/SIA AV DE LA GARE 38 1920 MARTIGNY

05 500 m²
026 22 80 88

COUPES-HAUTEURS



DENSITES & AFFECTATIONS

SURFACE DU TERRAIN

PARCELLE N° 824 = 2'890 m.²

PARCELLE N° 825 = 7'496 m.²

TOTAL 10'386 m.²

SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

DENSITE SUR L'ENSEMBLE 0.5

SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE MAX.

10'386 × 0.5 = 5'193 m.²

SURFACES DE PLANCHER SELON PLAN DE QUARTIER

① 611 m.²

② 611 m.²

③ 611 m.²

④ 611 m.²

⑤ 240 m.²

⑥ 867 m.²

⑦ 382 m.²

⑧ 867 m.²

⑨ 240 m.²

CIRCULATION 272 m.²

TOTAL S.B.P. = 5312 m.² u = 0.51% soit 0.01 de réserve pour adaptation du projet

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE	DESS.: 17.05.1991	108
	ECH. : 1/500	(I_8)
MODIFICATIONS :		6

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - enquête publique DESS: 17.04.91 108

PLAN ECH: 1/500 (1-B)

MODIFICATION 6

0 500 m²

FABRICE FRANZETTI ARCHITECTE EPF/SIA AV DE LA GARE 38 1970 MARTIGNY 926 27 80 88

DENSITES & AFFECTATIONS

SURFACE DU TERRAIN

PARCELLE N° 824 = 7 890 m²

PARCELLE N° 825 = 7 496 m²

TOTAL 15 386 m²

SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

DENSITE SUR L'ENSEMBLE 0.5

SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE MAX

10 386 x 0.5 = 5 193 m²

SURFACES DE PLANCHER SELON PLAN DE QUARTIER

① 611 m²

② 611 m²

③ 611 m²

④ 611 m²

⑤ 240 m²

TOTAL S.B.P. 5 312 m² w: 0.51%

⑥ 867 m²

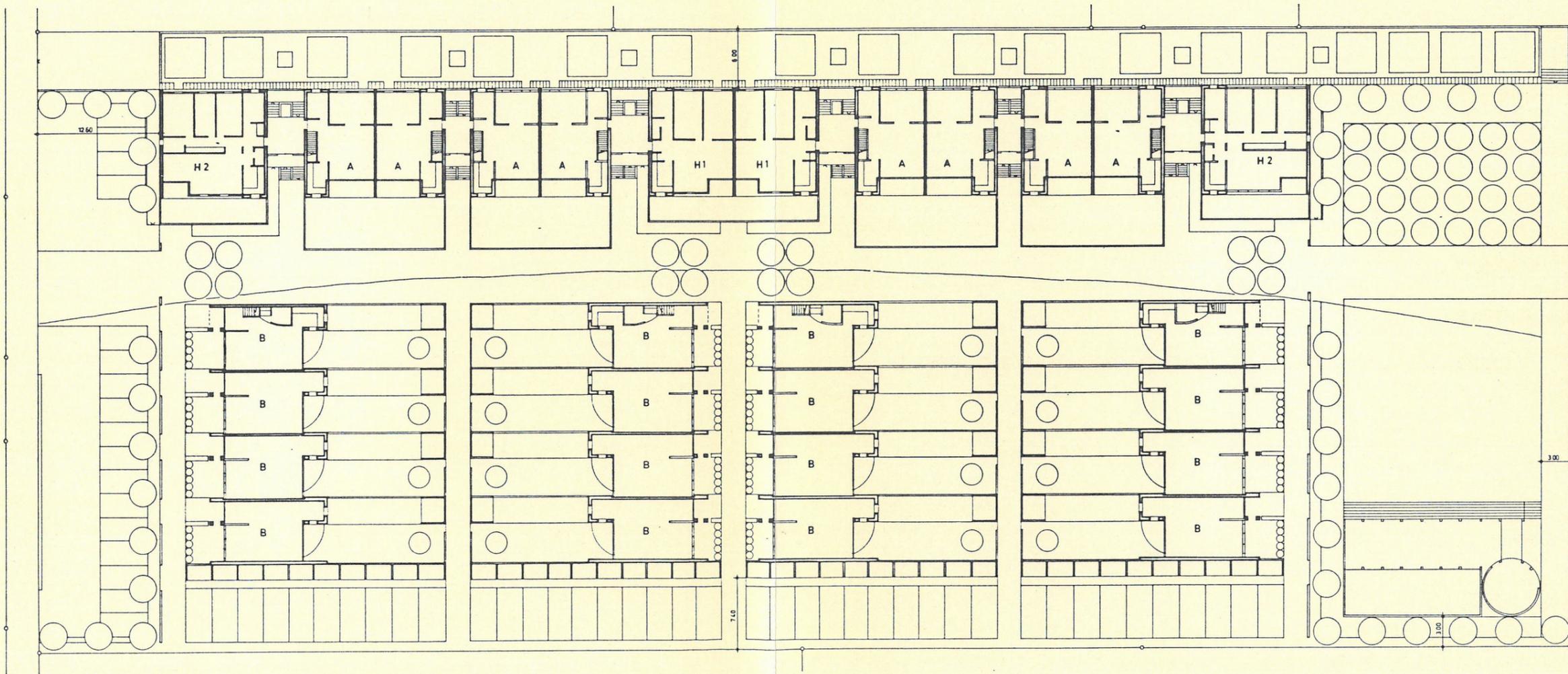
⑦ 382 m²

⑧ 867 m²

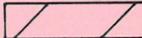
⑨ 240 m²

CIRCULATION 272 m²

soit 0.01 de reserve pour adaptation du projet



CIRCULATIONS & PARKINGS



VEHICULES



PIETONS



PIETONS • VEHICULES SERVICES (ENTRETIEN - DEMENAGEMENT - FEU...)

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE	DESS.: 17.05.1991	108
	ECH. : 1/500	(I_8)

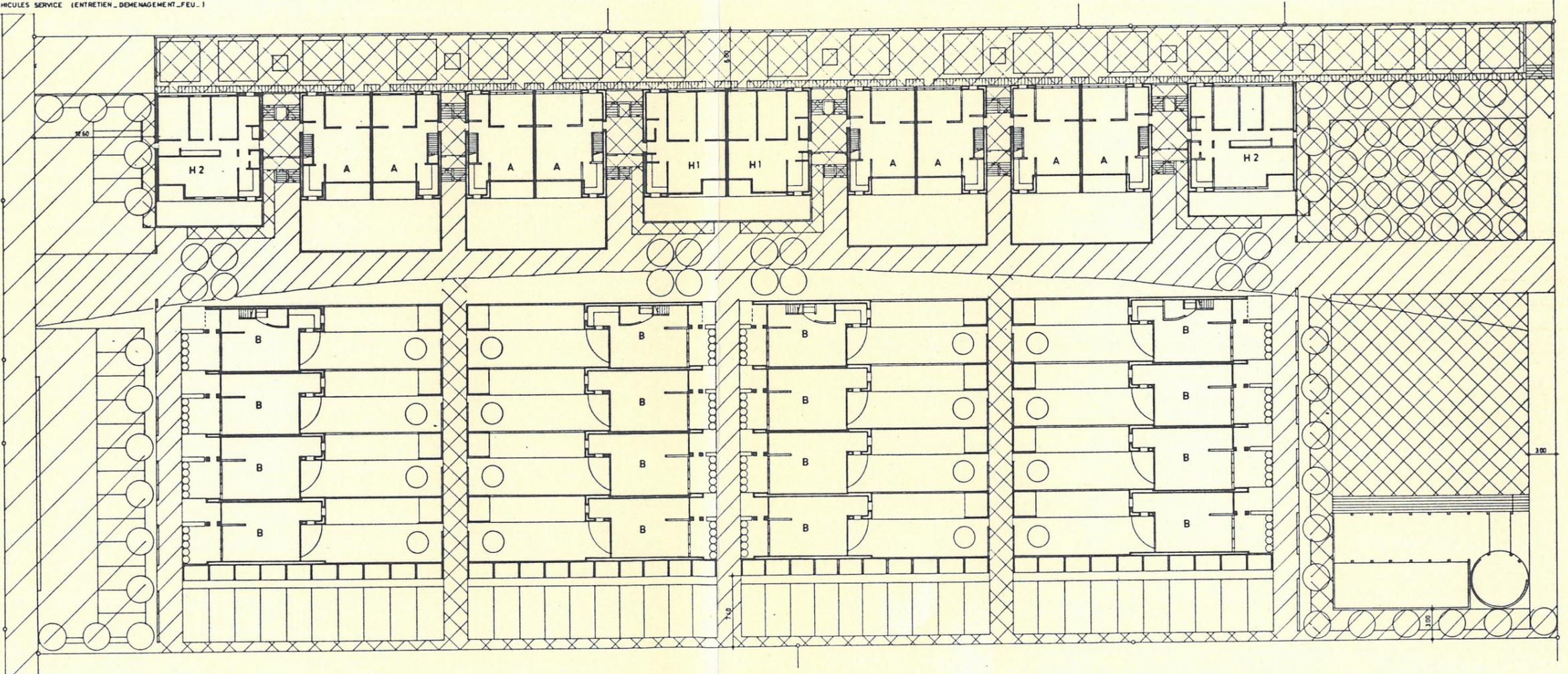
MODIFICATIONS :	7
-----------------	---

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825		
MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE		
PLAN DE QUARTIER - enquête publique	DESS: 17.04.91	108
PLAN	ECH: 1/500	(1-8)
MODIFICATION		7
		0 500 m ²

FABRICE FRANZETTI ARCHITECTE EPF/SIA AV DE LA GARE 38 1920 MARTIGNY 026 27 80 88

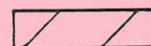
CIRCULATION & PARKINGS

-  VEHICULES
-  PIETONS
-  PIETONS VEHICULES SERVICE (ENTRETIEN - DEMENAGEMENT - FEU...)



ESPACES EXTERIEURS

INFRASTRUCTURES



ESPACES PUBLICS



ESPACES PRIVES



ESPACES SEMI-PUBLICS (HABITANTS DU QUARTIER)

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824_825

MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE

PLAN DE QUARTIER - ENQUETE PUBLIQUE	DESS.: 17.05.1991	108
	ECH. : 1/500	(I_8)

MODIFICATIONS :

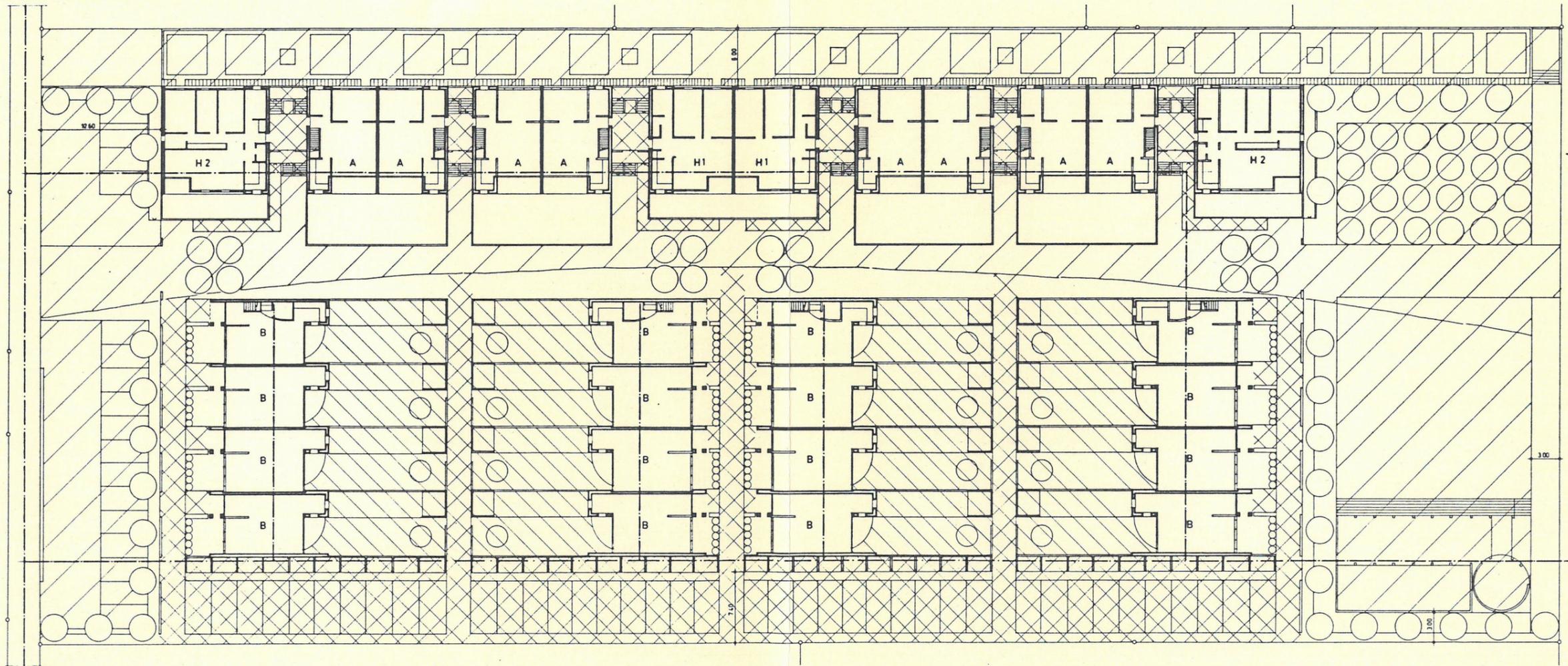
8

HABITAT GROUPE A SAILLON SUR PARCELLES N° 824 - 825		
MAITRE DE L'OUVRAGE : C.I.A. GENEVE		
PLAN DE QUARTIER - enquête publique	DESS. : 17.04.91	108
PLAN	ECH. : 1/500	(1 - 8)
MODIFICATION		8
		8.500 m ²

FABRICE FRANZETTI ARCHITECTE EPF/SIA AV DE LA GARE 38 1920 MARTIGNY 026 22 80 88

ESPACES EXTERIEURS+INFRASTRUCTURES

-  ESPACES PUBLICS
-  ESPACES PRIVES
-  ESPACES SEMI PUBLICS (HABITANTS DU QUARTIER)



COLLECTEUR EU
ALIMENTATION EP
TV/IT/ELECTRICITE

COLLECTEUR EU
ALIMENTATION EP
TV/IT/ELECTRICITE