

Sion, le 24.11.2022

Notifié le

- 1 DEC. 2022

Recommandé
Administration communale
St-Maurice
Case postale 83
1890 St-Maurice

Décision d'approbation d'un plan de quartier

selon

- la loi sur l'aménagement du territoire du 22.06.1979 (LAT)
- l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28.06.2000 (OAT)
- la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (LcAT)
- la loi sur les constructions du 15.12.2016 (LC)
- l'ordonnance sur les constructions du 22.03.2017 (OC)
- la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6.10.1976 (LPJA)
- la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11.02.2009 (LTar)
- l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la commission cantonale des constructions du 14.07.2004



La Commission cantonale des constructions (CCC)

en qualité d'autorité compétente en matière d'autorisation de construire et de police des constructions a statué en séance du 24.11.2022 sur le dossier suivant :

Requérante	Administration communale de St-Maurice
Objet	Aménagement d'un plan de quartier "PQ Les Perris"
N° dossier	2022-1794
Commune	Saint-Maurice
Localisation	St-Maurice
Lieu-dit	Les Perris
Folio / Parcelle	14, 17 / 2375 (DDP 2992), 2848
Coordonnées	2°56'526 / 1°11'7'310
Zone selon plan de zone	Zone mixte à aménager

1. Vu

- La requête reçue le 09.06.2022 de la Commune de St-Maurice par le bureau d'architecture Pezzoli & Associés à Renens tendant à obtenir l'approbation du plan de quartier (PQ) "Les Perris" sur le territoire de la Commune de St-Maurice.
- La mise à l'enquête publique dans le bulletin officiel n° 28 du 15.07.2022, qui n'a pas suscité d'opposition.
- Le plan d'affectation de zones (PAZ) de la Commune de St-Maurice, homologué par le Conseil d'Etat le 20.03.1996.
- La demande de dérogation avec justification du 17.12.2021 à la distance à la forêt pour la route d'accès et de sortie.
- La notice d'impact sur l'environnement du 20.01.2022 du plan de quartier (PQ) "Les Perris".
- Le concept énergétique du 20.01.2022 du plan de quartier (PQ) "Les Perris".
- Le projet de règlement du 27.01.2022 du plan de quartier (PQ) "Les Perris".
- Le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT du 27.01.2022 du plan de quartier (PQ) "Les Perris".
- L'aspect mobilité du 27.01.2022 du plan de quartier (PQ) "Les Perris".
- Les préavis des différents Services et Offices consultés, notamment les suivants :

SERVICE DES FORETS, DE LA NATURE ET DU PAYSAGE (SFNP)

Forêt

Préavis positif avec conditions.

Aucun défrichement n'est nécessaire. Deux dérogations de distance sont nécessaires pour les accès.

La route projetée au Nord se situe à une distance d'environ 4 mètres de la limite forestière homologuée le 7.3.2011. Les fonctions forestières ne seront pas atteintes par la proximité du bâtiment. L'accès et l'entretien de la forêt ne sont pas compromis. Le risque d'incendie quant à lui n'est pas augmenté.

De plus, conformément aux directives cantonales en la matière, une telle dérogation à la distance par rapport à la forêt est acceptable en raison de contraintes importantes d'implantation en lien avec la configuration ou la topographie de la parcelle.

La route au Sud reprend le tracé actuel sans se rapprocher de l'aire forestière. Une dérogation de distance pour l'élargissement de l'autre côté est donc possible puisqu'elle ne rapproche pas l'ouvrage existant de la forêt.

SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT (SEN)

PROJET

Le plan de quartier (PQ) prévoit la construction d'une zone mixte destinée à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, aux activités touristiques, aux petites entreprises et aux logements liés à ces installations sur une surface d'environ 8.4 ha. Les étages en sous-sol sont autorisés sans restrictions selon le règlement du PQ (RPQ) et le nombre de places de parc prévues est de 499.

Les bâtiments seront répartis en 4 périmètres d'évolution des constructions (PEC A, PEC B, PEC C et PEC D).

Le dossier contient une notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 20 janvier 2022 décrivant les impacts du PQ dans les différents domaines de l'environnement et proposant une série de mesures intégrées au projet et d'autres liées à la phase ultérieure de chantier.

BASES DE L'EXAMEN

Le dossier a été examiné sur la base de diverses prescriptions sur la protection de l'environnement, soit notamment : protection des eaux (LEaux, OEaux, LcEaux), protection de l'environnement (LPE, LcPE), sites pollués (OSites), protection du sol (OSol), protection contre le bruit (OPB), protection de l'air (OPair), rayonnement non ionisant (ORNI), limitation et élimination des déchets (OLED), risques liés aux produits chimiques (ORRChim), étude d'impact (OEIE, ROEIE) ainsi que les données et cadastres à disposition de notre service.

EVALUATION DU PROJET

Etude d'impact sur l'environnement

L'art. 4.2 al. 1 RPQ limite le nombre de places de parc total pour l'ensemble du PQ à 499. Le seuil de 500 places selon l'annexe OEIE n'est ainsi – tout juste – pas atteint, et le projet n'est pas soumis à EIE au sens de l'art. 5 al. 3 OEIE.

Charges et conditions

- [1] Le RPQ doit être complété (p.ex. l'art. 4.2 ou au chap. 5) de sorte que si plusieurs projets de construction incluant des places de parc sont soumis séparément pour autorisation (i.e. si l'ensemble des places ne sont pas autorisées dans le cadre d'un seul et même projet), ceux-ci devront chacun préciser le nombre exact de places en lien avec le contingent total de 499 places autorisées.

Eaux

Eaux à évacuer :

Rapport 47 OAT

Les eaux usées produites dans le quartier seront acheminées à la STEP (actuellement : STEP de Lavey-St-Maurice / futur : projet de raccordement à la FuturoSTEP à Monthey).

Selon la Commune, la capacité de la STEP actuelle est suffisante pour accueillir ces eaux. En effet, cette STEP est dimensionnée pour 10'000 EH et traite actuellement 8'200 EH env. De plus, le projet « Les Perris » sera aussi inclus avec les autres projets communaux de développement urbain dans le cadre du raccordement à la FuturoSTEP.

Le PGEE de la Commune de ST-Maurice est en cours de révision et des travaux pour diminuer les ECP et les eaux de surface sont entrepris.

Règlement du PQ

Selon art. 5.7 :

- Un plan de gestion des eaux pluviales accompagnera toute demande de permis de construire. Il se conformera aux principes définis dans le PGEE (version du 10 septembre 2012 ou nouvelle version si en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation de construire) et prendra en compte la présence de matériaux pollués dans le sous-sol (preuve que les matériaux au droit des éventuels ouvrages d'infiltration des eaux météoriques ne sont pas pollués et/ou que l'infiltration n'engendrera pas de remobilisation des polluants).

- Il déterminera où ces eaux seront raccordées. Dans le cas où celui-ci se fera dans un réseau communal d'évacuation des eaux claires, un système de rétention sera demandé dans le respect de la directive VSA 2019 et de l'aide cantonale à l'exécution.
- L'infiltration des eaux de ruissellement devra être assurée sur chaque bien-fonds (pavés filtrants pour les places de parc si possible).
- Des séparateurs de graisses seront obligatoires pour les cuisines collectives.

Les concepts généraux présentés dans le dossier sont conformes à la législation en vigueur dans ce domaine.

Eaux souterraines :

Le projet se situe en secteur Au de protection des eaux (nappe alluviale) selon la délimitation des secteurs de protection des eaux approuvée par le Conseil d'Etat le 7 mars 2012. A cet endroit, la nappe est à environ 15 m (partie basse) et 20 m (ancienne cimenterie) de profondeur sous le niveau du terrain, soit à une cote piézométrique approximative de 407 m. Le site étant situé sur le cône de déjection du Mauvoisin, les alluvions sont très hétérogènes et plutôt grossières, avec notamment des graviers limoneux à pierres et blocs et des limons gravo-sableux selon le cadastre cantonal des forages. Par endroit, ces alluvions sont recouvertes de couches superficielles de remblais et de matériaux pollués, vu l'utilisation industrielle passée du site. Enfin, il est à signaler que les sondes géothermiques sont interdites aux Perris selon la carte cantonale d'admissibilité en la matière.

Une notice d'impact sur l'environnement du bureau Tissières SA mise à jour le 20 janvier 2022 accompagne le dossier, ainsi qu'un nouveau rapport de faisabilité théorique pour l'exploitation thermique de la nappe.

La construction, fondations comprises, n'engendrera a priori pas d'intervention dans la nappe. Une étude géotechnique pourrait être nécessaire, s'il s'avère que par endroit les terrains sous-jacents des immeubles sont de mauvaise portance (limons). Des sondages d'investigation sont recommandés à cet effet.

Pour la géothermie et l'exploitation thermique des eaux de la nappe, les conditions de site aux Perris sont incertaines. Il n'est pas garanti, vu l'ampleur du projet, qu'une couche aquifère suffisamment épaisse et productive puisse être rencontrée à profondeur raisonnable pour satisfaire aux besoins thermiques de l'ensemble des bâtiments du quartier. Une étude de faisabilité avec sondages d'investigation hydrogéologique à l'échelle du PQ est donc nécessaire pour tout projet d'exploitation thermique des eaux de la nappe par des PAC eau-eau.

Ces observations relatives aux eaux souterraines, au sous-sol et à la géothermie déjà mentionnées dans l'avis du SEN du 21 avril 2021 et les modifications demandées ont été prises en compte dans la mise à jour du règlement du PQ et dans le rapport selon art. 47 OAT.

Du rapport de faisabilité théorique établi le 20 janvier 2022 pour l'exploitation thermique de la nappe par le bureau Tissières SA ressort que seuls des sondages, essais de pompage et analyses chimiques des eaux permettront de réellement vérifier l'exploitabilité des eaux de la nappe. Cela découle notamment de la situation particulière du quartier sur un site pollué et de l'éventuelle présence de substances polluantes dans les eaux. D'autre part, des interférences thermiques à l'aval ne peuvent être exclues, si les débits exploités sont significatifs et si la perméabilité des sables et graviers aquifères s'avère moyenne. Ces conclusions doivent être prises en compte lors des futurs projets de construction et une investigation détaillée sera requise dès le premier projet.

L'étude de faisabilité théorique pour l'exploitation thermique de la nappe du bureau Tissières SA du 20 janvier 2022 fait partie intégrante du plan de quartier et de son règlement. Ces conclusions doivent être prises en compte lors des futurs projets de construction et une investigation détaillée (sondages, essais de pompage, analyses des eaux) à l'échelle de l'entier du PQ sera requise dès le premier projet.

Air

Dans le cadre de la future démolition du bâtiment encore présent sur la partie Nord-Est du projet (DDP n°2992, Centre L2), une expertise devra être menée sur les polluants avant travaux. La présence de polluants nuisibles sous forme de poussières respirables tels que MCA, HAP et PCB provoque en effet des immissions excessives qu'il faut éviter. Dès lors, il sera important de réaliser cet examen avant le début des travaux pour prendre les mesures nécessaires à leur rencontre. Si leur présence est avérée dans les matériaux à détruire, les dispositions de la directive CFST n° 6503, en particulier celles relatives à la protection des voies respiratoires (chap. 6.3 et 7.4.2) et à la ventilation (chap. 7.4.7), ainsi que celles des notices de la SUVA (voir www.suva.ch > Prévention > Thèmes > Amiante resp. Sécurité sur les chantiers) devront être respectées.

En phase d'exploitation, si le choix de production de chaleur porte effectivement sur une pompe à chaleur couplée par des panneaux photovoltaïques, elle n'engendrera pas de rejets atmosphériques particuliers. L'utilisation du « geocooling » permet en effet d'avoir recours à l'eau de la nappe phréatique afin de refroidir le système et reflète par conséquent la solution la plus adéquate en faveur de la protection de l'air. En revanche, si l'utilisation du projet requiert du froid pour « process » et qu'il nécessite finalement la présence d'un gaz à effet de serre, il peut, en cas d'accident, menacer la couche d'ozone stratosphérique, qui protège l'homme et l'environnement des effets les plus nocifs des rayons ultra-violets, en refroidissant indirectement l'air en-dessus de la tropopause.

Si le choix se porte en revanche sur un chauffage au bois, au mazout ou au gaz, ils émettront des émissions de polluants atmosphériques tels que poussières, CO, et NOx. En fonction du type de combustible finalement choisi, les Recommandations de l'OFEV sur les cheminées (2018) ainsi que les exigences de l'OPair devront être respectées concernant la hauteur de la (des) cheminée(s) à ériger au-dessus des toits et les valeurs limites d'émission dans l'air.

Les places de stationnement sont réparties entre la surface et un voire plusieurs niveaux en souterrain. De l'air pollué sera produit par les gaz d'échappement des moteurs thermiques et par les poussières remises en suspension lors des mouvements de véhicules. L'importante surface du parking souterrain projetée nécessitera une ventilation adéquate. Selon la Directive VA 103-01 « Installations de ventilation des parkings » de la Société suisse des ingénieurs en chauffage et climatisation (SICC), une ventilation naturelle peut suffire en fonction de la configuration du parking et s'il ne comprend qu'un seul niveau. Cela implique également de respecter le nombre maximal de 12 mouvements de véhicules par heure (VM/h). Dans le cadre d'une utilisation diversifiée du site (logement, secondaire, tertiaire), il est probable que cela ne soit pas respecté mais cela va grandement dépendre de la structure finale du stationnement (en surface, en souterrain, mobilité douce, etc.). Dans le cas où cela ne serait pas respecté, une surveillance des gaz d'échappement doit être effectuée au moyen d'une alarme optique ou acoustique. L'entier des principes à respecter à ce sujet sont consignés dans la VA 103-01.

Le RPQ a été complété pour faire référence à la directive VA 103-1 qui règle les principes d'évacuation de l'air vicié des parkings souterrains. Les volumes des éventuels parking souterrains n'ayant pas été définis, une analyse plus approfondie de cette thématique n'est pas possible à ce stade.

Déchets, sol

Il est précisé dans le RPQ que le plan de gestion des déchets, y compris des matériaux d'excavation, avec les filières d'évacuation, doit accompagner toute demande de permis de construire.

Il est indiqué dans le rapport explicatif selon l'art. 47 OAT que l'emplacement des espaces dédiés aux conteneurs à ordures, ainsi que le concept de récupération des déchets, sont fixés d'entente avec l'autorité compétente, lors de l'élaboration des projets faisant l'objet de demandes de permis de construire. 4

La NIE du 23 novembre 2020 établie par Tissières SA précise également le traitement et l'élimination des déchets en phase d'utilisation.

Le RPQ prévoit l'analyse chimique des terres de vignes devant être évacuées.

Sites pollués

Le plan de quartier s'étend notamment sur la parcelle 2375 et le DDP 2992. Ceux-ci sont inscrits au cadastre cantonal des sites pollués (site E-6217-500-00 – Ancienne aire d'exploitation de la société des Ciments Portland). Ce site a été assaini en 2000 et est classé comme site assaini, avec pollution résiduelle. La partie Sud de la parcelle 2375 recoupe la petite dépression de l'ancienne aire d'exploitation de l'usine SCPS (site E-6217-500-01). Ce site a été investigué en 2018 et classé comme site pollué ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement.

La pollution résiduelle du site est localisée dans l'emprise de la « grande dépression », avec des matériaux principalement pollués aux métaux lourds (chrome VI principalement) et aux PCB. Des matériaux pollués peuvent également être potentiellement présents sur l'ensemble du site.

Le PQ autorise l'implantation d'activités secondaires (halles industrielles et artisanales, espaces de stockage, déchetterie, etc.), ainsi que des activités tertiaires. Ces activités ne sont pas contraires avec la pollution actuelle du site.

Des exigences propres à la réalisation des projets pourront être émises lors de la consultation pour l'autorisation de construire, notamment en lien avec la gestion des matériaux pollués.

Les projets de construction devront respecter les conditions de l'art. 3 OSites : les sites pollués ne peuvent être modifiés par la création ou la transformation de constructions et d'installations que s'ils ne nécessitent pas d'assainissement et si le projet n'engendre pas de besoin d'assainissement ; ou si le projet n'entrave pas de manière considérable l'assainissement ultérieur des sites ou si ces derniers, dans la mesure où ils sont modifiés par le projet, sont assainis en même temps.

Les ouvrages récoltant les eaux claires et les infiltrant sur une surface restreinte doivent être situés en-dehors de secteurs pollués, comme précisé à l'art. 5.7 al. 2 du RPQ.

Bruit

D'après les données du SIT-VS, le périmètre du PQ se situe dans une zone mixte à aménager avec un degré de sensibilité au bruit DS III (art. 107 RCCZ). L'art. 43 OPB prévoit du DS III pour ce type de zone. Au sud se trouve une zone industrielle avec un DS IV. A l'ouest et au nord se trouvent de la zone agricole ainsi qu'une zone maison individuelle avec un DS II.

A l'est du PQ se trouve la route cantonale RC 331, la double voie CFF et, à environ 50 m, la route cantonale T9.

Le PQ définit notamment des aires de stationnement et des aires de livraison. Des garages souterrains ne sont pas exclus (art. 4.2 al. 2 du RPQ). D'après l'art. 107 du RCCZ de la commune de St-Maurice, cette zone est destinée à l'artisanat, aux industries de pointe, aux commerces, aux bureaux, aux activités touristiques, aux petites entreprises et aux logements liés à ces installations.

Sauf avis contraire du SDT, d'après le rapport 47 OAT, le SEN considère les parcelles du PQ comme équipées.

Par principe, la législation environnementale prévoit des exigences pour des plans de quartier en zones à bâtir homologuées, s'ils déterminent l'implantation de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et d'installations fixes dont l'exploitation produit du bruit extérieur.

Concernant la localisation de bâtiments avec des locaux à usage sensible au bruit et le respect des articles 22 LPE et 31 OPB, étant donné l'implantation des bâtiments et les données à disposition relatives aux routes environnantes et à la double voie CFF, les nouveaux bâtiments se situeront en secteur non exposé au bruit routier et ferroviaire. Ainsi, les art. 22 LPE et 31 OPB ne sont pas à examiner.

Concernant les installations fixes, garages, parking produisant du bruit extérieur, les art. 11 ss (limitation des émissions) et 25 LPE ainsi que 6 et 7 OPB (construction installations fixes) doivent être respectées.

L'implantation des parkings prévus (places extérieures dispersées et éventuels garages souterrains) répond aux exigences légales, en particulier à la limitation des émissions à titre préventif (art. 11 ss LPE).

Concernant les installations fixes produisant du bruit extérieur, l'implantation connue des aires de stationnement prévues (dispersées) répond au principe de limitation des émissions à titre préventif (art. 11 ss LPE). 5

En ce qui concerne le trafic induit et l'art. 9 OPB, d'après le rapport « Aspects mobilité » du bureau Citec du 27.01.2022 (Version 6), le trafic induit est estimé à 2'000 vhc/j. D'après l'art. 4.2 al. 1 du RPQ, le nombre de places de parc maximal sera de 499 et, conformément à l'art. 5.1 al. 4, les usagers du PQ (employés, livraisons, etc.) devront rejoindre le PQ via le rond-point de la T9 situé au nord-est du PQ afin d'éviter un report de trafic sur la partie sud de la RC 331. Ainsi, sous cette condition, les exigences légales peuvent être considérées comme respectées.

Pour le reste (installations techniques, livraisons, stationnement, etc.), en ce qui concerne les art. 11 ss, 25 LPE et 7 OPB, les données manquent au dossier pour vérifier le respect de ces exigences.

Remarque

En matière de protection contre le bruit, les demandes d'autorisation de construire pour les bâtiments et installations du PQ devront comprendre :

- la preuve du respect des prescriptions de la norme SIA 181 :2020, conformément aux art. 21 LPE et 32 ss OPB ;
- la preuve du respect des exigences des art. 11 ss, 25 LPE et 7 OPB pour les nouvelles installations fixes (aires de stationnement, garages souterrains, livraisons, installations de chauffage, ventilation, etc.) par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins (y compris ceux du projet) ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines ;
- la preuve du respect de la directive sur le bruit des chantiers de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier, conformément à l'art. 6 OPB.

PRISE DE POSITION

Au vu des éléments ci-dessus, notre avis est positif, sous réserve du respect des charges et conditions ci-dessus.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

En préambule, nous vous rappelons que nous avons rencontré la commune de Saint-Maurice en date du 23 juin 2021, comme convenu à la séance de la CCC du 27 mai 2021. Le but de cette séance était principalement de connaître la stratégie communale en ce qui concerne les zones d'activités économiques (zones artisanales, industrielles

et mixtes) ainsi que la cohérence de ce plan de quartier avec les options communales de développement territorial. Quelques aspects architecturaux ont également été abordés. Avec ces éléments, nous nous sommes prononcés sur la demande de renseignements en date du 12 juillet 2021.

Buts et périmètre du plan de quartier « Les Perris »

De manière générale, un plan de quartier (PQ) vise à assurer une urbanisation de qualité, une utilisation rationnelle du territoire et une insertion harmonieuse dans le voisinage. Il a également pour objectif de régler l'organisation, les affectations et la volumétrie des bâtiments ainsi que les accès, les stationnements et les infrastructures.

Le périmètre du PQ « Les Perris » comprend les parcelles n°2'375 et 2'848, propriétés de la commune de Saint-Maurice, et couvre une surface de 8 ha. Selon le plan d'affectation de zones (PAZ) de la commune de St-Maurice, homologué par le Conseil d'Etat le 20 mars 1996, le projet se situe en zone mixte à aménager selon le cahier des charges n°5 « Usine de ciment – zone mixte ». Les prescriptions relatives à cette zone sont fixées par l'article 107 et l'annexe à l'art. 97 (tableau des zones) du règlement communal des constructions et des zones (RCCZ).

L'élaboration d'un plan d'affectation spécial (PAS) s'avère nécessaire afin de se conformer à l'art. 107 du RCCZ qui mentionne que les affectations seront précisées dans un plan d'aménagement détaillé (PAD). Il en est de même pour le cahier des charges précité qui précise sous « règles impératives » que le PAD devra définir l'affectation de la zone de construction, l'organisation, l'affectation et la volumétrie des bâtiments, les accès, les parkings et les infrastructures.

Le plan projeté est un PQ et non un PAD. Mais vu le degré de détail défini par les règles impératives du cahier des charges, un PQ est, à notre sens, également admissible.

D'un point de vue technique, le dossier de PQ est complet et de qualité. En effet, tous les éléments nécessaires à l'analyse de la conformité (plan de quartier (plan, coupes, situation, vues 3D), règlement, rapport 47 OAT, notice d'impact sur l'environnement, étude mobilité, concept énergétique, ...) figurent au dossier.

Conformité au plan d'affectation de zones (PAZ) et au règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) et procédure

Pour que la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée par l'article 12 alinéa 4 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) puisse s'appliquer, le projet de PQ « Les Perris » doit être conforme au PAZ et respecter les prescriptions réglementaires du RCCZ de la commune de Saint-Maurice. Après analyse du dossier nous constatons les points suivants :

- Selon l'article 107 du RCCZ, la zone mixte est destinée à l'artisanat, aux industries de pointe, aux commerces, aux bureaux, aux activités touristiques, aux petites entreprises et aux logements liés à ces installations.
- Selon le rapport 47 OAT et le règlement du PQ (RPQ), les affectations autorisées sont les activités secondaires et les activités tertiaires. Conformément au cahier des charges n°5, le RPQ (article 2.3 al. 2) précise quelles sont les activités proscrites, à savoir toutes celles qui sont potentiellement nuisibles au bon fonctionnement du site, soit :
 - Commerces alimentaires de grande taille (>1000 m2 de surface nette de plancher) ;
 - Centres commerciaux de grande taille (>1000 m2 de surface nette de plancher) ;
 - Activités industrielles ou artisanales comportant des risques importants de nuisances sonores, olfactives ou ayant un impact négatif important sur l'environnement (air, eau, sol) ;

- Surfaces d'activité en dessous de 300 m² de surface nette au sol pour le PEC B, le PEC C et le PEC D ;
 - Surfaces d'activité en dessous de 100 m² de surface nette au sol pour le PEC A ;
 - Toute activité qui ne fait pas l'objet d'une inscription au registre du commerce sur la Commune de Saint-Maurice ;
 - Tout stockage qui n'est pas lié à une activité artisanale ou industrielle sur site ;
 - En principe, toute activité d'une entreprise qui n'a pas son siège principal ou une succursale sur la Commune de Saint-Maurice.
- Le périmètre du PQ correspond à la délimitation de la zone mixte à aménager, à plan d'affectation spécial obligatoire.
 - Selon le plan n°001 et l'article 2.9 du règlement du PQ, la hauteur maximale des bâtiments est limitée par les côtes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes du PQ, conformément au RCCZ (Art. 97 tableau des zones) qui ne fixe pas de hauteur mais précise que celle-ci est à définir dans un plan d'affectation spécial.
 - Il en est de même pour la densité, laquelle est établie en se référant aux gabarits constructibles qui figurent sur le plan et les coupes du PQ (RPQ art. 2.3).
 - Comme le demande le RCCZ, les distances sont définies par le PQ. Celles-ci sont données par le front d'implantation obligatoire (faces Est des PEC B&D) et la bande d'implantation obligatoire (face est du PEC A).
 - Conformément à l'art. 97 du RCCZ, les toitures sont définies dans le PQ par l'art. 2.9 du RPQ qui stipule que « les toitures sont plates ou à très faible pente ».
 - Le règlement du PQ règle le stationnement des voitures, des motos et des vélos conformément à la norme VSS (art. 4.2, 4.3 et 4.4 RPQ).
 - Enfin, les aménagements extérieurs sont correctement traités par le plan n°001 et le chapitre 3 du RPQ.

D'un point de vue de l'aménagement du territoire, nous relevons que le projet de PQ « Les Perris » est conforme au PAZ et au RCCZ en vigueur. Par conséquent, c'est la procédure ordinaire d'autorisation de construire fixée par l'article 12 alinéa 4 de la LcAT qui peut être appliquée.

Préavis du Service du développement territorial (SDT)

La commune de Saint-Maurice a défini ses options communales de développement ainsi que son projet de périmètre d'urbanisation (PU) conformément aux exigences de la fiche C.1 du plan directeur cantonal (PDC). Dans son projet de PU, la commune entend redéfinir les zones propices aux activités à haute valeur ajoutée et les activités industrielles et artisanales, permettant de répondre au besoin d'un développement supra-communale. Elle a également défini les options de développement suivantes :

- Définir une affectation optimale de la zone « Les Perris » en tenant compte de sa localisation stratégique sur le territoire communal.
- Définir les besoins communaux en termes d'activités industrielles et artisanales et prévoir des zones attractives et de qualité.

De par sa surface de 8 ha, en main communale, nous estimons également que ce PQ revêt une importance stratégique d'un point de vue du développement économique de la commune mais aussi de la région.

Le rapport 47 OAT démontre la conformité du projet de PQ aux instruments de rang supérieur notamment au Concept cantonal de développement territorial (CCDT), au Plan directeur cantonal (PDC), en particulier aux fiches C.2 « Qualité des zones à bâtir » et C.4 « Zones d'activités économiques », au Plan Directeur intercommunal (PDI) du

Coude du Rhône » et à la planification communale (options de développement, PAZ et RCCZ).

En termes de mobilité et de stationnement, les remarques émises dans notre rapport du 12 juillet 2021 ont globalement été prises en compte avec satisfaction.

Synthèse et conclusion

Vu ce qui précède, nous pouvons émettre un préavis positif d'un point de vue de l'aménagement du territoire pour ce projet de PQ qui suit la procédure fixée par l'article 12 alinéa 4 de la LcAT.

- Le conseil municipal, en séance du 03.08.2022 a préavisé favorablement le projet.

2. Considérant

- que les conditions contenues à l'article 12 al. 4 LCAT étant réunies, la procédure d'autorisation de construire telle prévue dans la loi sur les constructions du 8 février 1996 est en conséquence applicable;
- qu'en vertu du principe du parallélisme des formes, la révision du plan d'aménagement détaillé initialement approuvé par la Commission cantonale des constructions doit être soumis à la même autorité (A. Grisel, Traité de Droit administratif, p. 306);
- qu'au demeurant l'approbation d'un plan d'affectation, fût-il spécial, doit être approuvé par une autorité cantonale (art 26 LAT).

3. Dispositif de la décision

3.1. Approbation d'un plan de quartier

Le plan de quartier de quartier "PQ Les Perris" sur le territoire de la commune de Saint-Maurice est approuvé aux conditions suivantes :

3.2. Conditions

Conditions de la Commission cantonale des constructions (CCC)

- Le règlement du quartier de quartier "PQ Les Perris", annexé fait partie intégrante de la présente décision.
- Les demandes d'autorisation de construire devront être conformes à la LC et à l'OC tout en respectant les principes du plan quartier de quartier "PQ Les Perris" ainsi que les conditions et charges de tous les services et offices consultés (cf. conditions ci-dessous).

Conditions de l'Office cantonal de la protection civile

- Conformément à l'art. 61, 1er al. de la Loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile du 20 décembre 2019 (LPPCi), uniquement les habitations sont soumises à l'obligation sur la protection civile.
- Les projets seront soumis pour définition des obligations et décisions lors de la procédure d'autorisation de construire pour chaque étape de réalisation.

Conditions du Service de l'environnement

Etude d'impact sur l'environnement

- Le RPQ doit être complété (p.ex. l'art. 4.2 ou au chap. 5) de sorte que si plusieurs projets de construction incluant des places de parc sont soumis séparément pour autorisation (i.e. si l'ensemble des places ne sont pas autorisées dans le cadre d'un seul et même projet), ceux-ci devront chacun préciser le nombre exact de places en lien avec le contingent total de 499 places autorisées.

Remarque

En matière de protection contre le bruit, les demandes d'autorisation de construire pour les bâtiments et installations du PQ devront comprendre :

- La preuve du respect des prescriptions de la norme SIA 181 :2020, conformément aux art. 21 LPE et 32 ss OPB ;
- La preuve du respect des exigences des art. 11 ss, 25 LPE et 7 OPB pour les nouvelles installations fixes (aires de stationnement, garages souterrains, livraisons, installations de chauffage, ventilation, etc.) par rapport aux locaux à usage sensible au bruit voisins (y compris ceux du projet) ainsi qu'aux parcelles non encore bâties voisines ;
- La preuve du respect de la directive sur le bruit des chantiers de l'OFEV de mars 2006, pour la phase de chantier, conformément à l'art. 6 OPB.

Conditions du Service des forêts, de la nature et du paysage

Forêt

- La forêt attenante ne doit subir aucun préjudice; en particulier, il est interdit d'y édifier des baraquements, d'y déposer des matériaux (même pour un stockage intermédiaire), d'abattre ou d'endommager des arbres. Il est également défendu d'ériger une clôture dans la forêt ou de faucher le sol forestier.
- Les travaux de terrassements en déblai devront respecter une distance de 3 mètres à la limite forestière homologuée.
- Le propriétaire de la nouvelle construction peut être amené à engager sa responsabilité en cas de dégâts causés à la construction en raison de la proximité immédiate de la forêt.
- Le bénéficiaire de la dérogation peut être amené à participer à la charge d'entretien pour la forêt à proximité immédiate, du fait de la complication de la gestion forestière ou du fait de mesures de gestion particulières en raison de la proximité de l'habitation à la forêt.
- Les demandes de coupe d'arbres et buissons forestiers doivent être autorisées préalablement par le garde forestier de la commune, avec l'accord du propriétaire forestier.
- Le propriétaire foncier veille à ce que la surface sise entre sa construction et la lisière reste dépourvue de végétation et autre dépôt de matériaux qui pourraient accroître le risque de propagation d'incendie.
- Le propriétaire forestier et le service des forêts et du paysage ne peuvent être tenus responsables en cas de dommages au bâtiment ou à l'installation causés par la chute d'un arbre, un incendie de forêt ou d'autres catastrophes naturelles. De plus, les coûts engendrés par une situation dangereuse (arbres instables,...) doivent être assumés par le propriétaire de la construction ou de l'installation, et non par le propriétaire forestier.

Nature

- Mettre en oeuvre les prescriptions figurant au règlement du PQ (art. 5.6), pour la plupart reprises des mesures intégrées mentionnées dans la NIE (Tissières SA & Silvaplus SA, jan. 22).

Conditions du Service de la mobilité

Sur la base du rapport de Citec, version 6 du 27.01.2022, ainsi que du rapport explicatif selon OAT Art. 47 du 21.01.2022 et, en particulier, son chapitre "1.5 Caractéristiques du projet – Principe d'accessibilité et de mobilité interne au PQ", un préavis positif à la variante 1, phase provisoire, est accordé, soit :

- Aire Nord en entrée et sortie,
 - Aire Sud en entrée et sortie,
 - Aire Nord/Est en entrée uniquement, avec sortie par Aire Sud,
 - Aucune perméabilité pour les véhicules à moteur n'est autorisée entre les aires Nord et Sud (tel que représenté par la surface grisée de la figure en page 18 du rapport explicatif).
- En phase définitive, variante 2.1 retenue, les mouvements en entrée se feront exclusivement par les aires Nord et Nord-Est et toutes les sorties se feront via l'aire Sud. Lors de la mise en œuvre de la phase définitive, la géométrie de l'entrée Nord et de la sortie Sud devra être adaptée aux mouvements autorisés (resserrement des carrefours, notamment pour éviter que deux véhicules sortants se trouvent côte à côte, ce qui entraînerait un déficit de sécurité routière). Ces adaptations sont à charge du requérant.
- Le SDM souligne que la phase provisoire, qui n'a pas donné lieu à une évaluation temporelle dans le rapport explicatif, ne pourra pas être considérée comme "la phase définitive" à moyen, long terme en cas de non réalisation de l'entier du PQ. Dès lors, la variante 2.1, dite phase définitive, devra être mise en œuvre au plus tard à la construction de six des neuf bâtiments du PQ ou, à défaut, au plus tard en 2035.
- Afin de poursuivre les objectifs issus du plan directeur des mobilités douces à l'échelle de la commune de St-Maurice (Transitec 2022), une perméabilité piéton / vélo devra être étudiée / intégrée au développement du PQ, à l'ouest de ce dernier.

Conditions du Service de la chasse de la pêche et de la faune

Conditions liantes à la LcChP:

- Les défrichements (dérogations) seront réalisés en dehors de la principale période de reproduction de la faune, à savoir en dehors de la période comprise entre le 1er avril et la fin du mois de juillet, ceci afin d'éviter la destruction des nids et des couvées.
- Les espaces verts du plan de quartier définitif devront être constitués ou plantés préférentiellement d'espèces indigènes favorisant les oiseaux et les petits mammifères.
- Un étang d'infiltration des eaux pluviales sera intégré dans la zone verte du quartier de manière à favoriser les oiseaux, batraciens, odonates et favoriser l'infiltration des eaux météoriques du quartier dans la nappe compte tenu du projet de réaliser une installation d'hydrothermie.
- Afin de préserver la tranquillité nocturne des animaux sauvages, les luminaires extérieurs ajoutant une pollution lumineuse aux environs naturels ne sont pas autorisés. Seuls des luminaires extérieurs éclairant le sol ou les futurs bâtiments (conformes aux recommandations de l'OFEV) seront utilisés. Les lumières extérieures ne seront pas laissées allumées toute la nuit (mettre des capteurs avec timer) ou alors seront limitées ou réduites dans leur intensité au strict minimum pour les besoins sécuritaires.
- Pour les futurs bâtiments, la requérante veillera à ne pas utiliser de vitrage de type miroir favorisant les risques de collision avec les oiseaux sur les baies vitrées ou des coupes vents, barrières en verre. Les grandes baies vitrées pouvant présenter des risques réels seront dotées de système de protection contre les collisions des oiseaux selon les directives de l'OFEV.
- En cas de mortalité avérée, la requérante devra prendre des mesures pour les rendre visible et limiter le risque de collision à posteriori et à ses frais.

- Les matériaux utilisés pour la construction ne présenteront aucun risque de piégeage, de blessure ou de risque de collision pour la faune locale ; oiseaux et faune terrestre. Les ouvertures tubulaires, les cheminées et autres ouvertures d'aération seront munies de grilles fines ou de systèmes spécifiques pour éviter l'entrées, le piégeage et la mortalité de la faune terrestre et des oiseaux.
- Dans l'ERE du Mauvoisin aucun obstacle au déplacement de la faune terrestre ne sera mis en place comme des clôtures ou autre barrière.
- La requérante étudiera un concept d'intégration de nichoirs à martinets noirs et à hirondelles de fenêtre dans les futurs bâtiments du quartier à construire.

Conditions liantes à la LcSP:

- La requérante s'assurera, durant toute la durée des travaux, qu'aucun produit/substance (huile, lait de ciment, hydrocarbure, etc.) ne se retrouve dans les eaux du torrent de Mauvoisin. Toute mortalité piscicole dans le cours d'eau en lien avec les travaux de projet sera à la charge de la requérante, respectivement de l'agent responsable de la pollution, pour l'indemnisation du dommage subi et celui de la remise en état du peuplement.
- Le SCPF demande à la requérante que les places de parcs soient construites avec des pavés filtrants ou des substrats permettant l'infiltration des eaux en contact avec le sol de manière à permettre l'infiltration des eaux météoriques potentiellement souillées. Seules les eaux météoriques des toits pourront être dirigées dans des canalisations aboutissant dans des eaux de surfaces ou des cours d'eau naturels.

Conditions du Service de protection des travailleurs et des relations du travail

Le projet d'aménagement concerne une parcelle (2375) qui se trouve partiellement dans le périmètre de Consultation du site OPAM des voies CFF; une coordination entre l'aménagement du territoire et l'OPAM est ainsi nécessaire selon l'article 1 la OPAM (RS 814.012).

Ce projet est conforme au PAZ et RCCZ en vigueur et ne nécessite pas des changements d'affectation ou des modifications du degré d'occupation (densité). De ce fait, nous ne pouvons que formuler des recommandations concernant la protection de la population vis-à-vis des risques d'accidents majeurs liés aux voies CFF. Ces dernières, issues du guide fédéral Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs, révision 2022, chapitre 4), sont :

- Evaluer l'augmentation du risque OPAM liées aux nouvelles implantations se situant dans le périmètre de consultation (100 mètres) des voies CFF (selon la méthode simple décrite dans le guide précité).
- Selon les résultats de l'évaluation, prendre les mesures nécessaires visant à réduire le risque.
- Appliquer dans tous les cas des mesures simples d'aménagement pour les implantations se situant dans le périmètre de consultation (mesures listées dans le guide fédéral précité).

Un chapitre mentionnant la coordination OPAM/AT figure dans le règlement du plan de quartier et dans le rapport explicatif art. 47 OAT.

Nous précisons également que les objets sensibles, tels que décrits dans le guide fédéral précité, sont généralement interdits dans le périmètre de consultation. Moyennant une étude approfondie des risques, des exceptions sont toutefois possibles selon les résultats de l'analyse.

Notre préavis est positif à condition que la procédure décrite dans le guide fédéral précité s'exécute dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire pour les constructions se situant dans le périmètre de consultation. Notre service devra être consulté pour mener l'examen de la significativité du risque réalisée par le(s) maître(s) d'ouvrage.

Conditions des Chemins de fer fédéraux suissesObligation et conditions relatives à l'exploitation ferroviaire

- Tous les projets de construction et d'aménagements dans le périmètre du présent plan d'affectation situés à proximité des installations CFF ferroviaires (voir détails sur www.cff.ch/18m) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF). Le cas échéant, la création d'installations (par ex. conduites) sur le domaine des CFF devra être réglée contractuellement. L'encaissement de redevances pour l'utilisation du domaine des CFF est réservé.

Conditions du Service de l'action sociale

Les conditions fixées dans le formulaire du 16.09.2022 communiqué en annexe font partie intégrante de l'autorisation.

Conditions de l'Office cantonal du feu

Les conditions fixées dans le courrier du 09.11.2022, communiqué en annexe font partie intégrante de l'autorisation.

3.3. Annexes

Les annexes suivantes font partie intégrantes de la présente décision :

- Le formulaire du respect des exigences en matière de constructions sans obstacle du 16.09.2022
- Le courrier du 09.11.2022 de l'OCF avec les conditions y relatives.

3.4. Frais de décision

Les frais de la présente décision par CHF 2'068.- (émoluments de CHF 2'060.-; timbre santé CHF 8.-) sont mis à la charge du requérant, selon la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (LPJA), la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (LTar) et l'arrêté fixant les frais et émoluments applicables aux demandes d'autorisation de construire traitées par la CCC du 14 juillet 2004.

Ainsi décidé en séance de la Commission cantonale des constructions le 24.11.2022.

Pour la Commission cantonale des constructions

Le Président


Pascal Varone

Le Secrétaire


Fabien Zufferey

Voie et délai de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans les 30 jours dès sa notification (art. 52 LC et art. 46 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 / LPJA).

Il sera adressé par écrit en autant de doubles qu'il y a d'intéressés. Le mémoire contiendra un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions. Il sera daté et signé par le recourant ou son mandataire. La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve, en possession du recourant, seront joints au mémoire (art. 48 LPJA).

Notification

La présente décision est notifiée par courrier recommandé

- à l'administration communale de Saint-Maurice.

Elle est communiquée

- aux organes cantonaux consultés.

